

REAL



## Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>93</b>
Kontant	<b>495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.289</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.800</b>
Byggeår	<b>1897</b>	Energimærke	<b>F +</b>

Sagsnr. **466002052**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://www.realmaeglerne.dk/farsø)

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002052  
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 04.07.2026



## Landejendom med fredelig beliggenhed og masser af potentiale

Drømmer du om at bo med luft omkring dig og udsigt til åbne marker, så er Risevej 45 et oplagt bud. Her får du en klassisk landejendom med en hyggelig bolig og gode udbygninger, som giver mange anvendelsesmuligheder.

Boligen har en god og funktionel indretning med flere værelser og lyse opholdsrum. Huset trænger flere steder til modernisering og vedligeholdelse, men netop her ligger også en spændende mulighed for at sætte sit eget præg og skabe en bolig efter egne ønsker og behov.

Til ejendommen hører gode udbygninger på over 300 m<sup>2</sup> hvor anvendelsesmuligheder er mange bla. til hobby, værksted eller ekstra opbevaringsplads.

Ejendommen er ideel for dig, der drømmer om fredelige omgivelser, god plads omkring dig og muligheden for at skabe noget helt særligt over tid.

## En ejendom med charme, muligheder og en skøn landlig beliggenhed

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kalle Lund Andersen

Adresse: Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002052  
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 04.07.2026



Entre



Køkken



Værelse



Stue



Disponibelt rum



Værelse

Adresse: Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002052  
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 04.07.2026



Værelse



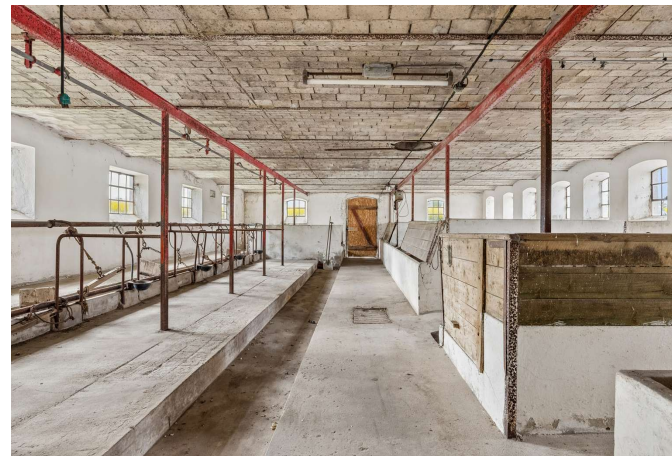
Værelse



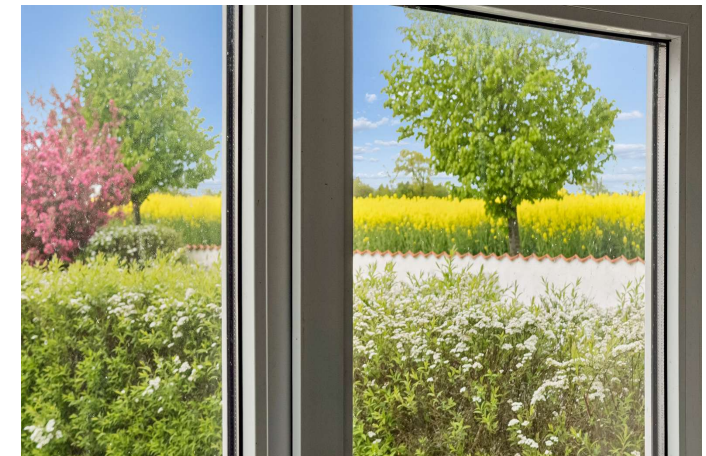
Badeværelse



Stald



Stald



Udsigt

Adresse: Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002052  
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 04.07.2026



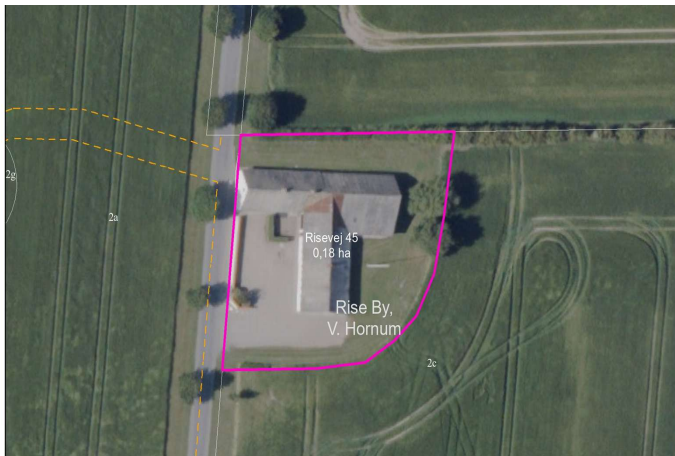
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002052  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 04.07.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002052  
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 2c Rise By, V. Hornum  
BFE-nr.: 8137894  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1897

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 582.000  
Grundværdi: 551.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 465.600  
Grundlag for grundskyld: 440.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 93 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 12 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 178 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 176 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Tilstedeværende hårde hvidevare medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002052  
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Ejendommen er ikke forsikret, da sælger som statslig myndighed er selvforsikrer.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 42.600 Forbrug: 2.998 Liter Fyringsolie

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varminstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + F

Adresse: Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002052  
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.375	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	4.099	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.825
Storskrald	kr.	177	I alt	kr.	506.675
Genbrugsplads	kr.	1.327	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Emballage- og madaffald	kr.	1.483			
Restafhentning	kr.	685			
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.471			

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.765 md. / 33.183 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.191 md. / 26.295 år v/27,48 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Risevej 45, V Hornum, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002052  
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 04.07.2026

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.525.000	Nr. 8: hovedstol kr. 4.500.000
Nr. 2: hovedstol kr. 460.000	Nr. 9: hovedstol kr. 10.150.000
Nr. 3: hovedstol kr. 4.000.000	Nr. 10: hovedstol kr. 6.040.000
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000	Nr. 11: hovedstol kr. 2.042.000
Nr. 5: hovedstol kr. 800.000	
Nr. 6: hovedstol kr. 1.219.000	
Nr. 7: hovedstol kr. 2.042.299	

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Udgift til skøde**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

##### **Oprydning**

Ejendommen overtages uden yderligere oprydning

##### **Udstykning**

Ejendommen er under udstykning fra en større samlet ejendom og forventes efter endelig registrering at få et grundareal på ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Udstykningssagen er fremsendt til behandling hos myndighederne, og handlen gennemføres under forudsætning af endelig godkendelse og registrering. Der tages forbehold for mindre

ændringer i det endelige areal i forbindelse med opmåling og registrering.

Køber gøres opmærksom på, at endelige offentlige oplysninger, herunder ejendomsskatter og øvrige ejendomsrelaterede afgifter, først fastsættes efter udstykningens endelige gennemførelse, hvorfor de anførte oplysninger kan ændre sig

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne i Farsø er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring. Vi er alle fra lokalområdet og har stort lokalkendskab. Vi er klar til at tage hånd om dit ejendomssalg i hele Vesthimmerland og har hele kommunen som vores naturlige markedsområde.

Vi beskæftiger os med alle ejendomsstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsjendomme og ikke mindst fritidshuse, hvor særligt Hvalpsund, Louns, Ertebølle og Trend er vores primære markedsområder.

Kontakt os allerede i dag på 70 20 25 11 for drøftelse om køb eller salg af fast ejendom i Vesthimmerland.