



REAL

Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	1.995.000	Erhverv m2	100
Ejerudgift	1.350	Grund m2	2.010
Byggear	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **466001748**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Det er ikke hver dag, at et hus som dette kommer til salg i Farsø – og slet ikke på en af byens mest attraktive beliggenheder. Her får du en villa, der kombinerer plads, charme og funktionalitet på allerhøjeste niveau.

Beliggenheden er perfekt for familien, der ønsker alt inden for gåafstand – nybyggerkvarter, skole, hal, børnehave og meget mere ligger lige om hjørnet.

Grunden er på hele **2.010 kvm** – noget man sjældent finder midt i byen – og rummer en parklignende have med ugenerte hyggekrege, solrige terrasser, en stor køkkenhave og drivhus. Her er masser af plads til både afslapning og hverdagsliv under åben himmel.

Som prikken over i'et er der en **garage på hele 100 kvm** – ideel til hobby, værksted, opbevaring eller måske din næste drømmebil.

Indretningen er lige så indbydende som omgivelserne: Bryggers fra ca. 2010 med gulvarme. Køkken med udskiftede låger. Forgang og gæstetoilet. Stor vinkelstue med plads til både spise- og opholdsområde. 4 gode værelser – alle med faste skabe. Stort badeværelse med kar, bruser, toilet og vask. Et hjem som dette bliver sjældent sat til salg – og de få, der findes, forsvinder hurtigt.

Book en fremvisning i dag og oplev selv, hvorfor denne ejendom er noget helt særligt.

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: Trine Munk Johansen

Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026



Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

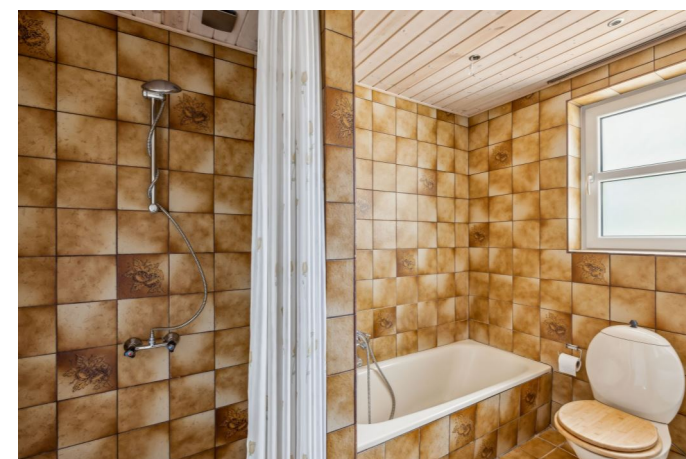
Dato: 31.01.2026



Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026



Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026



Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026



Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 18 ah Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 9972128
Zonestatus: Byzone og landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1980

Arealer*

Grundareal: 2.010 m²
Erhvervsareal: 100 m²
Boligareal i alt: 156 m²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.298.000 kr.
Grundværdi: 393.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.038.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køgeplade keramisk, indbygningsovn, emhætte, køleskab og opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 18.060,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.296	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.924	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	6.317	Tinglysningsskifteafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	1.551	I alt	kr.	2.019.281
Rottebekæmpelse	kr.	107			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

16.196

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.752 md./ 129.020 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.576 md./ 102.918 år v/26,90%

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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026 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: 1/2 - 1/8

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: Bakkegårdsvej 41, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001748
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie. Køber opfordres til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

REAL

Guldkøber[®]

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.