



REAL

Nakkevej 28, Risgårde, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	116
Kontant	350.000	Erhverv m ²	252
Ejerudgift	1.086	Grund m ²	7.484
Byggeår	1930	Energimærke	

Sagsnr. **466001921**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / 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: Nakkevej 28, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 466001921
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 02.07.2026



Drømmer du om masser af plads, ro og mulighed for at skabe dit helt eget sted? Så er denne ejendom i den lille, hyggelige landsby Risgårde måske lige noget for dig.

Her får du en stor grund på hele 7.484 m² omgivet af fred og natur – og med kig til vandet fra ejendommen. Beliggenheden er ideel for dig, der vil bo i rolige omgivelser tæt på fjorden, men stadig kun have under 10 km til Farsø, hvor du finder alle hverdagens fornødenheder.

Ejendommen fremstår som et håndværkertilbud med god plads at udfolde sig på. En del af det indvendige er allerede nedrevet, så du kan gå i gang med at genopbygge og indrette præcis, som du ønsker det. Her er et solidt potentiale for den køber, der har hænderne skruet rigtigt på og ønsker at sætte sit personlige præg – og samtidig bo billigt.

De tilhørende udbygninger giver mange muligheder, hvad enten du drømmer om værksted, hobbyrum, lagerplads eller noget helt fjerde.

Kort sagt: En ejendom fyldt med muligheder, masser af plads og en naturskøn beliggenhed tæt på fjorden.

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: Nakkevej 28, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 466001921
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 02.07.2026



Adresse: Nakkevej 28, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 466001921
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 02.07.2026



Adresse: Nakkevej 28, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 466001921
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

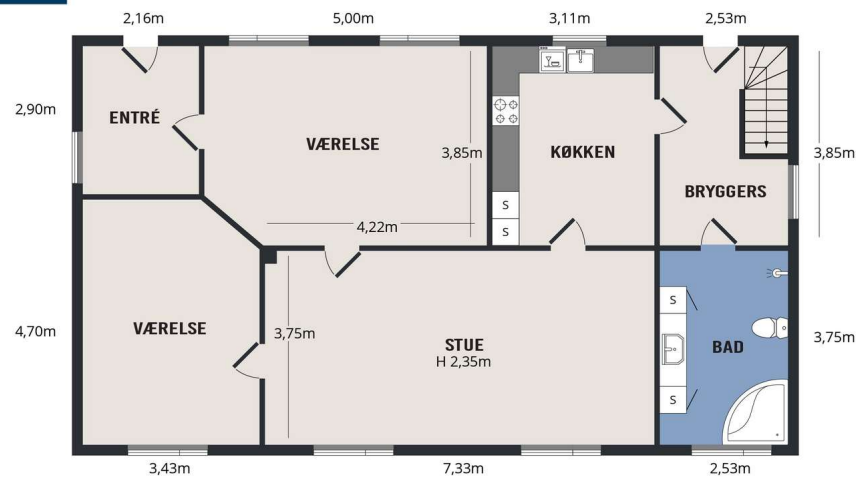
Dato: 02.07.2026



Adresse: Nakkevej 28, Risgårde, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 466001921
 Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nakkevej 28, Risgåarde, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 466001921
 Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vesthimmerlands
 Matr.nr.: 4a Risgåarde By, Strandby
 BFE-nr.: 7189016
 Zonestatus: Landzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
 Ejendomsværdi: 469.000
 Grundværdi: 235.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 375.200
 Grundlag for grundskyld: 188.000

Arealer**

Grundareal: 7.484 m²
 Boligareal i alt: 116 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 5 m²
 Erhvervsareal: 252 m²
 Tiloversbleven landbrugs-
 bygning: 216 m²
 Tiloversbleven landbrugs-
 bygning: 86 m²
 Udhus: 10 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

Ingen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nakkevej 28, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 466001921
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 02.07.2026

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: 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 forsikrings-selskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser
Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.

Adresse: Nakkevej 28, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 466001921
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.914	Kontantpris	kr.	350.000
Grundskyld	kr.	1.748	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.826
	kr.	60	I alt	kr.	361.776
Rottebekæmpelse	kr.	62	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.028			

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 1.932 md. / 23.188 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.532 md. / 18.382 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: Nakkevej 28, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 466001921
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 02.07.2026

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. 60.000
Nr. 2: hovedstol kr. 489.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.