



REAL

Højgårdsvej 8, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.313	Grund m ²	680
Byggeår/ombygget	1926/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **46600204**

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: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026



Denne charmerende villa runder hele 100 år og er nænsomt renoveret gennem årene. Nu har du chancen for at skrive næste kapitel i husets historie. Et hjem som dette er sjældent på markedet – her mødes tidløs charme med moderne komfort og gennemførte detaljer.

Huset oser af karakter og personlighed. Lyse materialer og delikate pastelfarver skaber en harmonisk og indbydende atmosfære, mens hjemmelavede skodder, flotte plankegulve og en nyindrettet indvendig trappe giver boligen en helt unik stil. Hvis du ikke er til pastel eller Maileg-interiør, kan du nemt tilpasse stilen og gøre huset til dit helt eget.

Siden 2002 har nuværende ejer renoveret og moderniseret stort set alt – huset fremstår derfor **totalt indflytningsklar**. Alle installationer er fornyet, og byggeteknisk er huset i god stand med kun få mindre bemærkninger. Den eneste opgave, der endnu ikke er færdiggjort, er den udvendige trappe, som kan ombygges med adgang til kælderen – en spændende mulighed for ekstra funktionalitet.

Indretning • **Entré:** Lys og indbydende med god garderobeplads.

- **Badeværelse:** Smukt og moderne med bruseniche, toilet og praktisk skabsarrangement.

- **Køkkenalrum:** Rummeligt og lyst med masser af plads til samvær og udgang til en hyggelig havestue på 17 kvm.

- **Stue:** Lys og luftig med dejligt lysindfald.

- **1. sal:** Tre værelser og en repos. Det store soveværelse har direkte adgang til verandaen, perfekt til stille morgener med udsigt over haven.

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: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026



Adresse: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026



Adresse: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

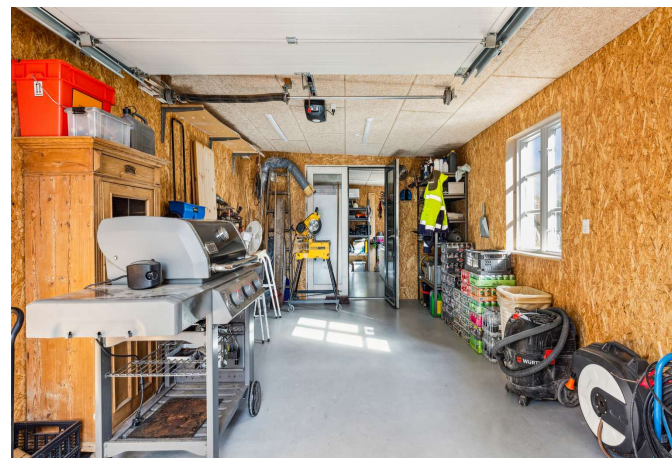
Dato: 28.05.2026



Adresse: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026



Adresse: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

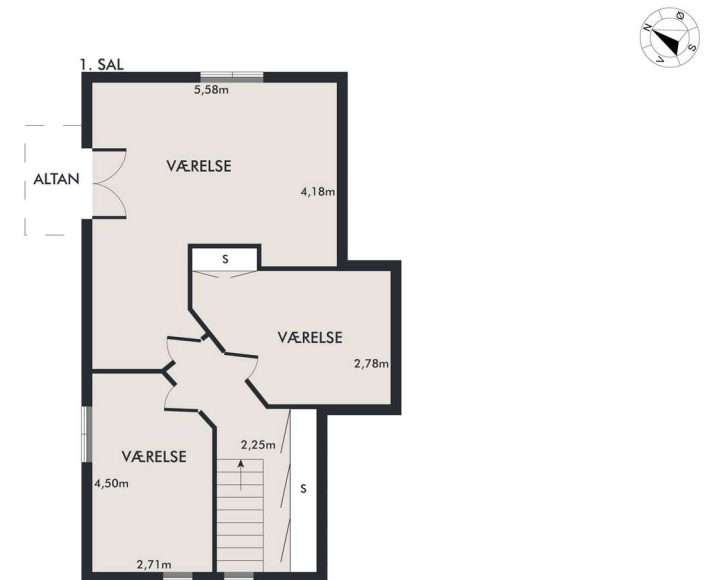
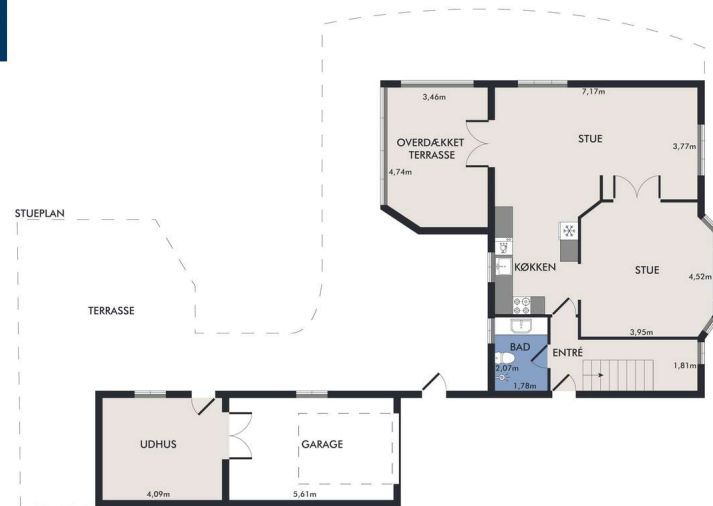
Dato: 28.05.2026



Adresse: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
 Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

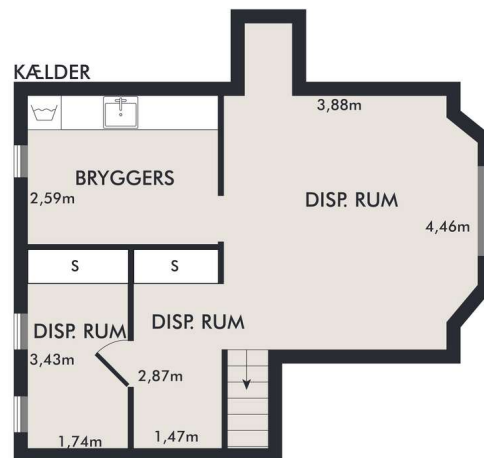
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
 Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 2m Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3379025
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1926/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.168.000
Grundværdi: 299.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 934.400
Grundlag for grundskyld: 239.200

Arealer**

Grundareal: 680 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 35 m²
Garage: 44 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

- Nr. 1: 01.01.1585 - Dok om bygafgift til præsteembedet af 5 td 6 skp årligt.
- Nr. 2: 12.01.1966 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2A 75_L_329

Planer

Kommuneplan 3.B.1 - Blandet bolig og erhverv nord for Højgårdsvej (fuglekvarteret)
Lokalplan 20 - Lokalplan nr. 20 for et område nord for Højgårdsvej i Farsø

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Mikrobølgeovn, Opvaskemaskine, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.600 Forbrug: 1 20630
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 C

Adresse: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.765	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.225	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Storskrald	kr.	177	I alt	kr.	1.210.876
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			
Forsikring	kr.	4.764			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.751			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.620 md. / 79.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.249 md. / 62.994 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: 30.04.2026

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: Højgårdsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46600204
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 28.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 891.000
Nr. 4: hovedstol kr. 189.000
Nr. 5: hovedstol kr. 4.000
Nr. 6: hovedstol kr. 123.000
Nr. 7: hovedstol kr. 386.000

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.