

REAL



## Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>204</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>547</b>
Ejerudgift	<b>1.878</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>6.206</b>
Byggeår/ombygget	<b>1924/2005</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **466001757**

**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: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026



Velkommen til denne velholdte landejendom, beliggende på Myrhøjvej 30 i naturskønne omgivelser tæt på Uhrehøjeplantage og kort køreafstand fra Farsø. Ejendommen står i rigtig god stand og byder på masser af plads både inde og ude. Dette er en oplagt mulighed for dig, der drømmer om at bo på landet med store, funktionelle udbygninger, herunder et stort værksted, ideelt til biler eller andre hobbyprojekter. Med en kort cykel tur fra ejendommen finder du både flere badestrande, skov med vandreruter, MTB ruter, ridestier mm. Indkøb finder du 10 minutters kørsel fra ejendommen. Har du skolebørn så kan de gå på Farsø skole eller Overlade friskole som tilbyder skolebus fra adressen.

Huset har et boligareal på hele 204 m<sup>2</sup> jf. BBR med blandt andet 6 værelser, hvilket giver rigelig plads til familielivet. Ejendommen er oprindeligt opført i 1924, men blev ombygget og moderniseret i 2005, hvilket giver en kombination af klassisk charme og moderne komfort.

Ejendommen ligger på en stor grund med masser af plads til udendørs aktiviteter og projekter. De tilhørende udbygninger er i rigtig god stand og byder på mange anvendelsesmuligheder. Der er blandt andet et stort værksted, som er ideelt for bilskeren eller håndværkeren, der har brug for plads til større projekter. Sælger har fået opbygget en parklignende have med sø, flere flotte bede, terrasser, læsteder, køkkenhave mm.

Denne landejendom er ideel for dig, der ønsker masser af plads og muligheder i fredelige omgivelser, men stadig med nem adgang til byens faciliteter.

Kontakt os i dag for at høre mere eller for at booke en fremvisning!

## 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: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

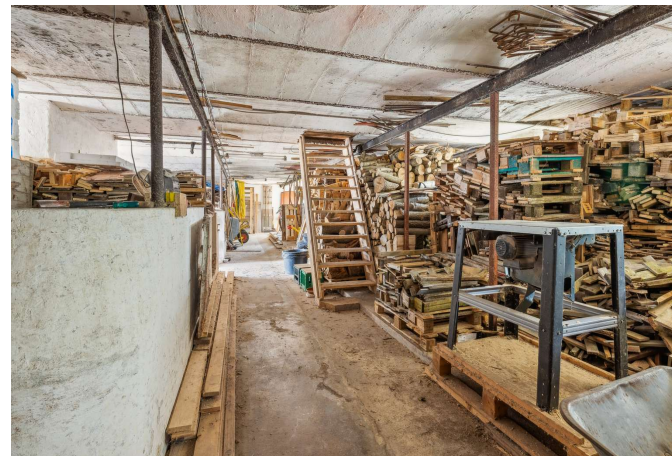
Dato: 06.07.2026



Adresse: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026



Adresse: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026



Adresse: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026





Adresse: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

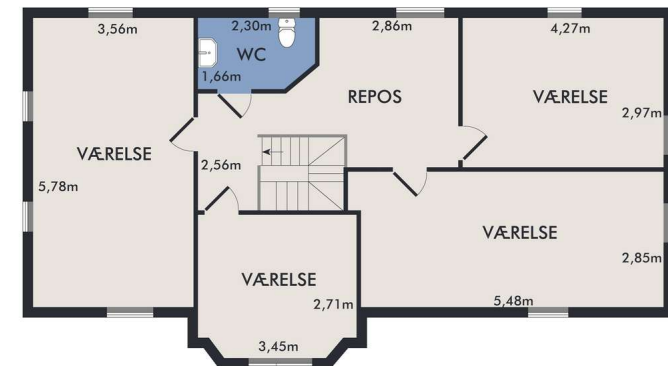
Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL

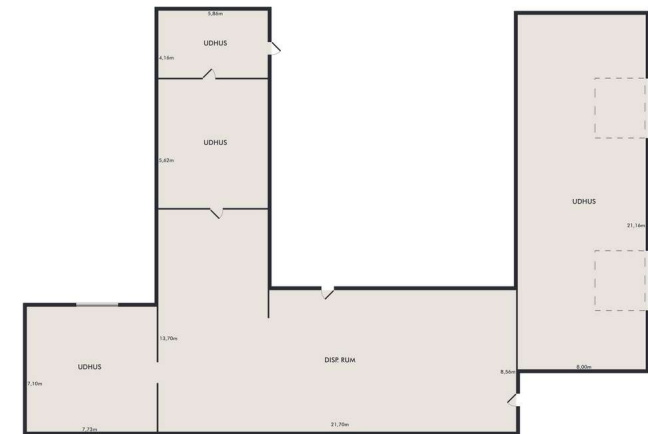
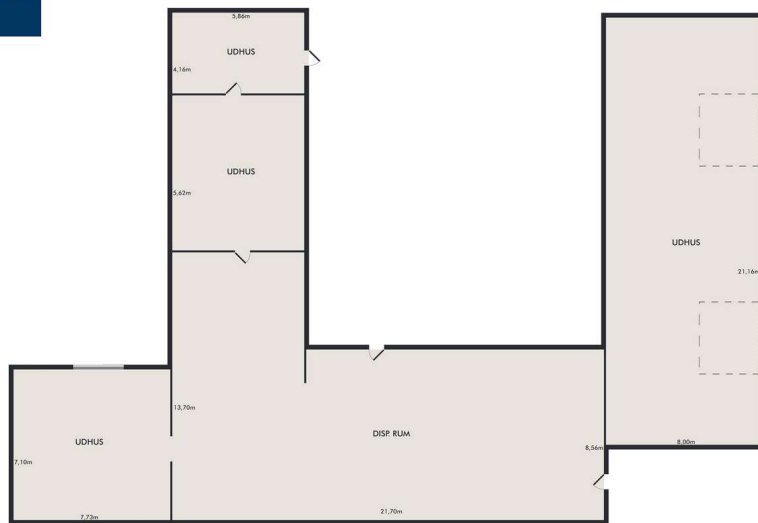


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026



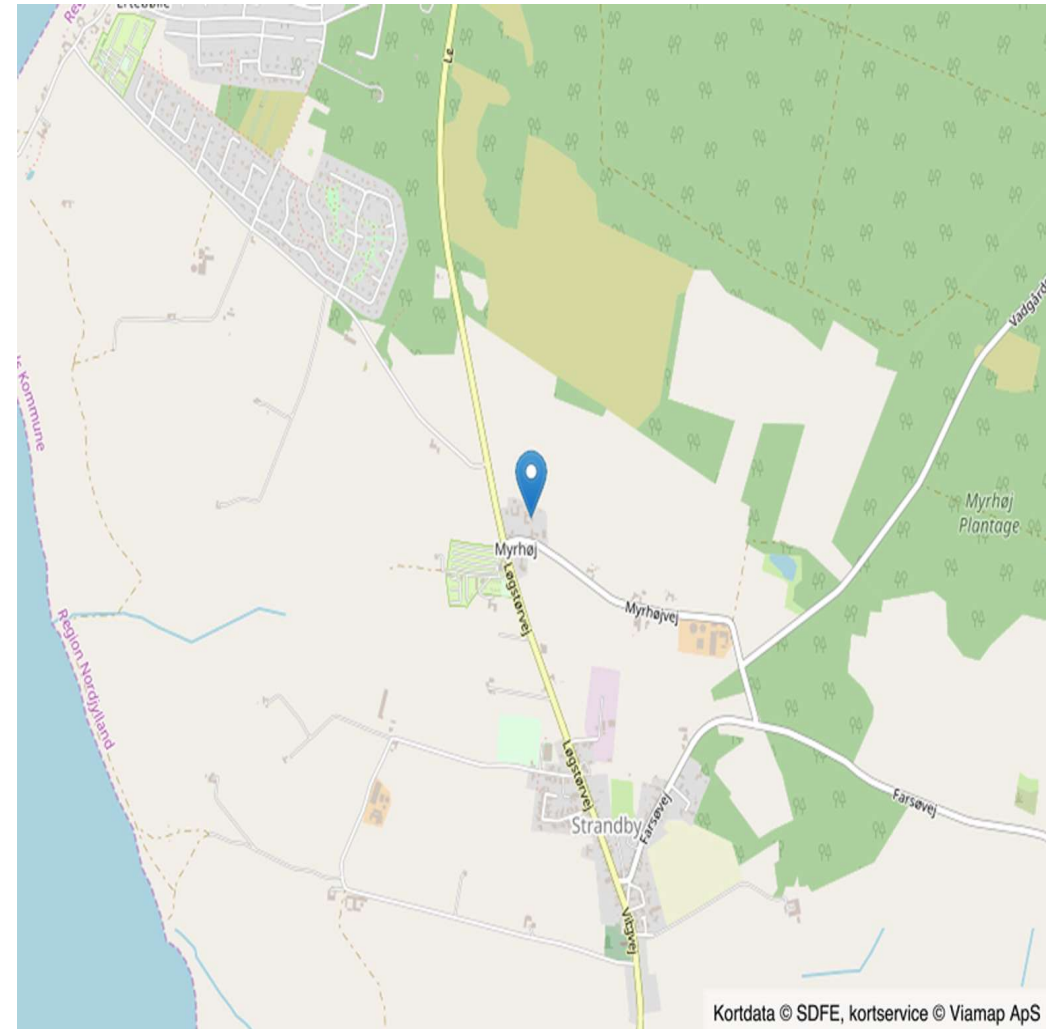
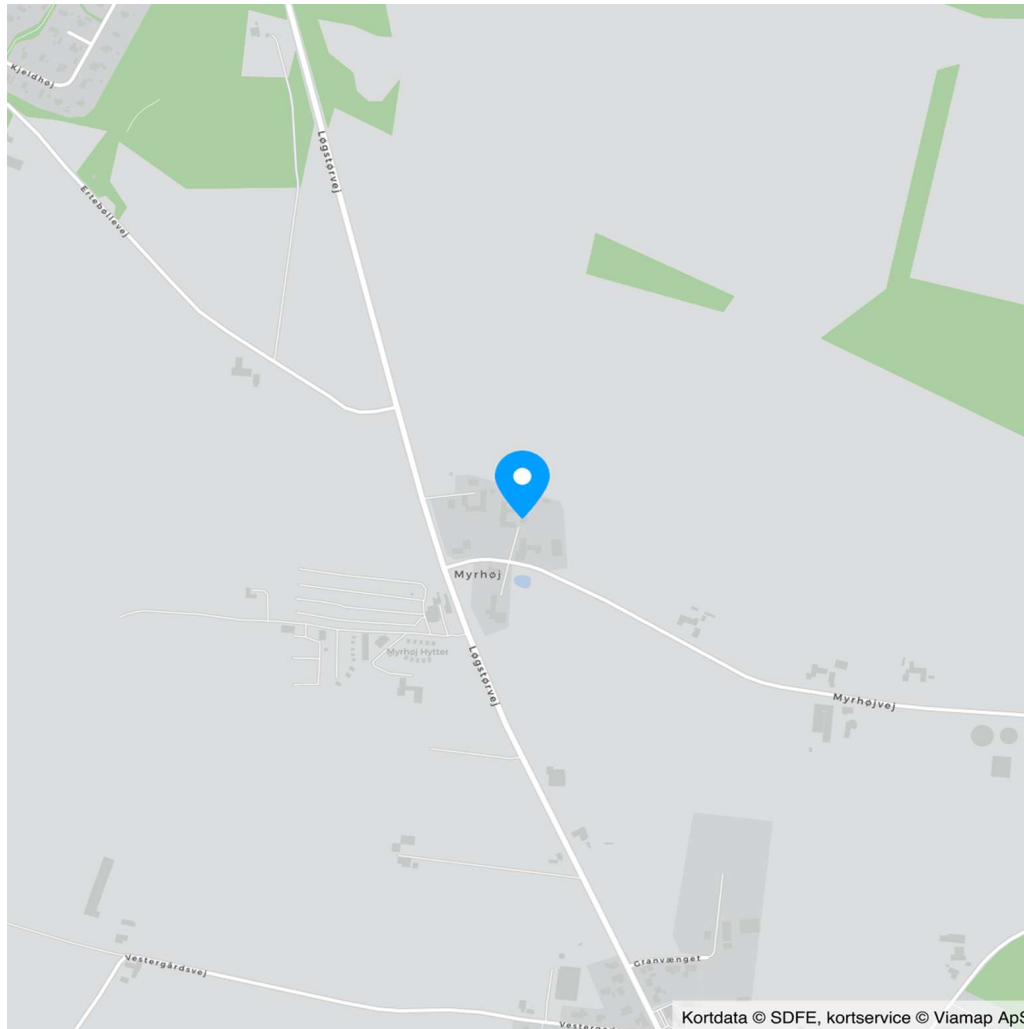
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026



Kort 1 (viamap)

Adresse: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Vesthimmerlands  
 Matr.nr.: 3a Myrhøj By, Strandby  
 BFE-nr.: 9337851  
 Zonestatus: Landzone  
 Vej: Offentlig vej  
 Opført/ombygget år: 1924/2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
 Ejendomsværdi: 537.000  
 Grundværdi: 447.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 429.600  
 Grundlag for grundskyld: 357.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 6.206 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 204 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Erhvervsareal: 547 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):

Keramisk kogeplade. Ovn. Køleskab. Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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 forsikringssselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 13 Kløvet rummeter brænde  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

#### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

#### 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 i 2024. 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 2024 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 2024.

Adresse: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.191	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.326	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.270
Skorstensfejning	kr.	892	I alt	kr.	1.614.720
Rottebekæmpelse	kr.	151	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.	11.727			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.531			

#### 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.719 md. / 104.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.914 md. / 82.965 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: Myrhøjvej 30, Myrhøj, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001757  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 06.07.2026

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. 785.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 200.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 15.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 196.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.