

Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**107**
Kontant	**2.195.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.690**	Grund m^2	**285**
Byggeår/ombygget	**1980/2022**		

Sagsnr. **466002137**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
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: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000
Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690
Dato: 09.11.2026



Her får I muligheden for at blive ejer af et golfhus, der skiller sig markant ud fra mængden! På en højt beliggende placering i den vestlige del af golfområdet ved HimmerLand finder I dette spændende og gennem renoveret hus, hvor en nytænkende indretning, en fantastisk udsigt og adgang til et væld af oplevelser går op i en højere enhed.

Fra den vestvendte træterrasse kan I nyde eftermiddags- og aftensolen, mens morgensolen nydes på den sydvendte terrasse hvor der er fantastisk udsigt over golfbanen og det smukke, grønne landskab. Her er udsigten en oplevelse i sig selv, og beliggenheden giver en særlig fornemmelse af ro og eksklusivitet – samtidig med at I har HimmerLands mange faciliteter lige i nærheden.

Indenfor mødes I af et sommerhus, der er gennemrenoveret og indrettet med sans for både æstetik og funktionalitet. Den store, indbydende stue ligger i direkte forbindelse med køkkenet, som åbner videre op mod det skønne alrum med panoramaudsigt til golfbanen og omgivelserne. De åbne forbindelser mellem rummene skaber en spændende indretning med masser af sammenhæng og en helt særlig atmosfære. Fra både køkken og alrum fører trapper op til førstesalen, hvor I finder to værelser samt en repos, der giver plads til både overnattende gæster og afslapning i private rammer. Hertil kommer et flot badeværelse med bruseniche, toilet og håndvask. To udhuse giver desuden ekstra opbevaringsplads til alt det, der hører sig til golfhuset.

Beliggenheden er en oplevelse i sig selv. Via stisystemet kommer I nemt på golfbanen og til HimmerLand Resort, hvor mulighederne rækker langt ud over golf. Her kan I blandt andet forkæle jer selv med wellness, tage en tur i badelandet, spille bowling eller padel, træne i fitnesscenteret eller gå på opdagelse ad områdets hyggelige gåruter. I Sjørup sø er der mulighed for en forfriskende dukkert, og ønsker I lidt ekstra velvære, kan I leje søsaunaen. Efter dagens aktiviteter kan I vælge mellem resortets tre restauranter, ligesom den lille købmand gør det nemt at klare de daglige indkøb.

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: Rasmus Moesgaard

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 09.11.2026



Ejendommen



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 09.11.2026



Alrum



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 09.11.2026



Stue



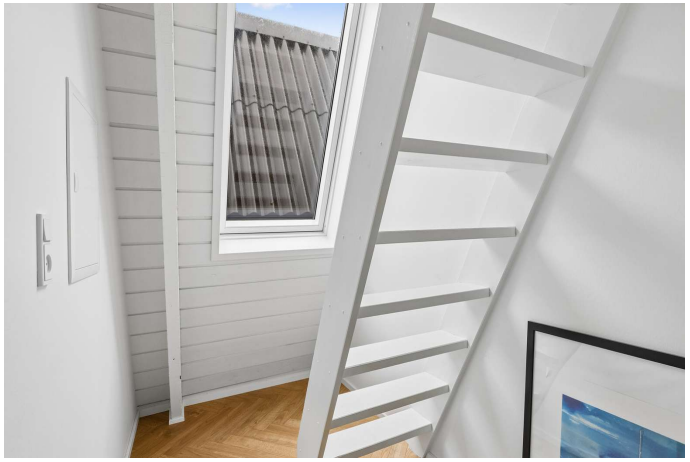
Stue



Badeværelse



Badeværelse



Trappe



Udsigt

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

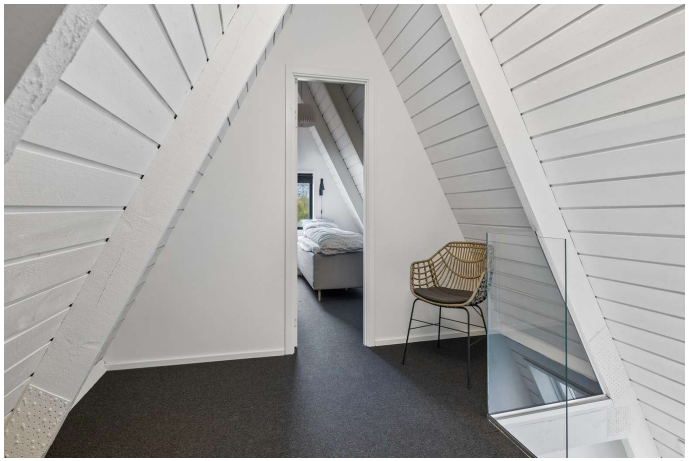
Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

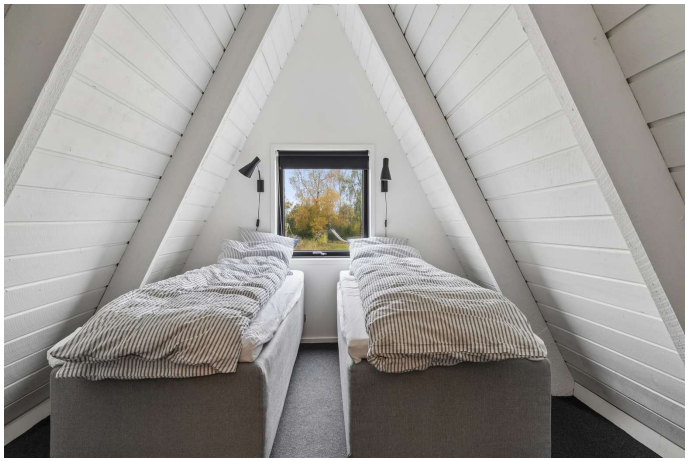
Dato: 09.11.2026



Værelse



Repos



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 09.11.2026



Terrasse



Udsigt



Område



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

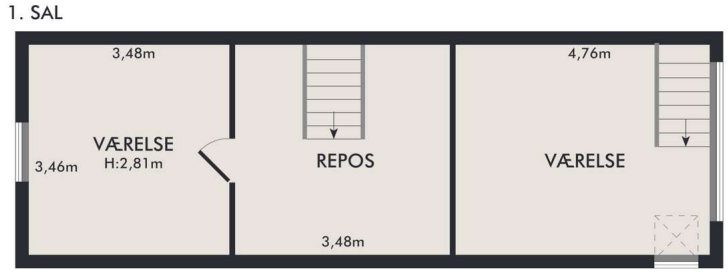
Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

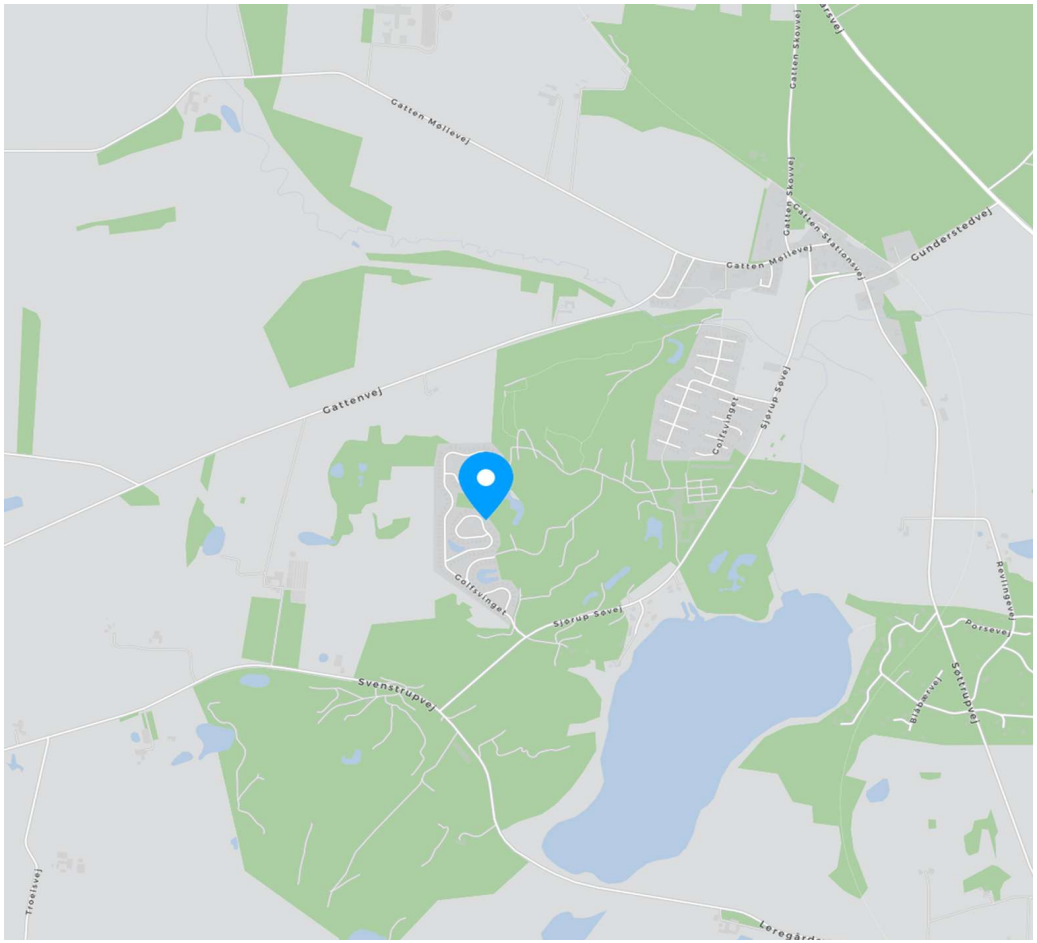
Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kort

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Vesthimmerlands
Matr.nr.:	1nø Ll. Sjørup By, Flejsborg
BFE-nr.:	3364065
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	
Opført/ombygget år:	1980/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	955.000
Grundværdi:	362.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	764.000
Grundlag for grundskyld:	289.600

Arealer**

Grundareal:	285 m^2
Boligareal i alt:	107 m^2

Øvrige arealer:

** 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: 08.09.1980 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 28.02.2014 - VEDTÆGTER

Planer
Kommuneplan 103.S.1 - Sommerhusområder ved Gatten
Lokalplan
Lokalplan 1031 - Ferie- og fritidshuse ved golfområdet i Gatten

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

Alle hårde hvidevarer medfølger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter samt 2 malerier og 1 lampe.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Varmepumpe

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 salgsopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 466002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.896
Grundskyld	kr.	2.693
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rottebekæmpelse)	kr.	1.930
Grundejerforening	kr.	7.200
Husforsikring	kr.	4.560
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.280

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.605
I alt	kr.	2.217.655

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.567 md. / 150.800 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.936 md. / 119.227 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Golfsvinget 104, Gatten, 9640 Farsø Kontantpris: kr. 2.195.000	Sagsnr.: 466002137 Ejerudgift/md.: kr. 1.690	Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 1.260.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Hole in One
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsejendomme 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.