

REAL



Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.016	Grund m2	1.835
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **466001888**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om fredelige omgivelser, hvor naturen folder sig ud lige uden for vinduerne? Så er denne indflytningsklare villa fra 2006 måske dit næste hjem. Ejendommen er beliggende i den lille og idylliske flække Risgårde – et sted hvor tiden står stille, og hvor kun dem, der kender området, finder vejen forbi.

Huset er placeret på en stor grund på hele **1.835 m²**, som både byder på marker mod den ene side og en betagende udsigt over det åbne landskab og **Limfjorden** mod den anden. Her får du ægte landlig idyl – men stadig med kort afstand til **Farsø**, hvor du finder indkøbsmuligheder, skole, sportshal og alt det nødvendige.

Ejendommen rummer mange kvaliteter – både i funktionalitet og komfort:

Dobbeltgarage, fyrrum og skur giver gode opbevarings- og parkeringsmuligheder

Solfanger og ny varmepumpe sørger for energieffektiv opvarmning af hele huset

Bryggers med god plads og praktisk indretning

Badeværelse med bruseniche, toilet og vask i arrangement

Stue med store vinduespartier og en smuk udsigt til fjorden

Åbent alrum med et lækkert og funktionelt **Invita-køkken**

4 gode værelser, velegnet til både familie, gæster eller hjemmearbejde

Udestue, hvor du kan nyde omgivelserne året rundt

Denne bolig er ideel for dig, der ønsker at bo i fredelige omgivelser uden at gå på kompromis med komforten. Her er plads til både familieliv og fritid – og udsigten, ja, den skal opleves.

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 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 4 y Risgårde By, Strandby
BFE-nr.: 9800614
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2006

Arealer*

Grundareal: 1.835 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Carport: 50 m²

* 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. 2024
Ejendomsværdi: 2.718.000 kr.
Grundværdi: 309.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.174.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade induktion, ovn (Siemens), emhætte, køleskab og opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand 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:

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 2025 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 2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.089	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.299	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	5.708	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	2.015.676
Skorstensfejning	kr.	762	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	87			
Ejerudgift i alt 1 år		24.189			

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: Nakkevej 26, Risgårde, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 466001888
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	773.847	773.847	786.905	DKK	4	63.036	20,00	4,46			Nej	

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 ejendomstyper, 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.