



REAL

**BEMÆRK DEN LAVE VARMEUDGIFT DETTE
HUS HAR GRUNDET SOLCELLER**

Odinsvej 7, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	1.398.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.546	Grund m2	805
Byggear	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **466001780**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Denne velholdte og familievenlige bolig i ét plan ligger i et populært kvarter i Farsø, omgivet af et nybyggerområde fyldt med børnefamilier og gode faciliteter. Med et fint netværk af stisystemer, der forbinder huset til både skole, by, sportsanlæg og fritidsaktiviteter, er der rig mulighed for en nem og tryk hverdag for hele familien.

Huset fremstår indbydende og er løbende vedligeholdt, hvilket giver et lyst og imødekommende hjem. Boligen indeholder et praktisk bryggers, et rummeligt køkken-alrum, en hyggelig spisetue og en dagligstue med brændeovn – perfekt til de kolde måneder. Derudover er der en entré med et nyere toilet samt et kontor, som giver plads til hjemmearbejde eller studie. Huset byder også på tre store værelser med indbyggede skabe og et flot moderniseret badeværelse.

Udenfor finder du en garage og et nyligt opført skur med god plads til opbevaring og hobbyaktiviteter. Den lukkede have grænser op til friarealer og stisystemet, hvilket gør den ideel for leg og udeliv. Som en ekstra bonus har huset solceller, hvilket sikrer en økonomisk opvarmning og et grønnere aftryk.

Kort sagt, et fantastisk hjem med masser af muligheder for familien, der ønsker både tryk, komfort og tæt adgang til Farsøs mange faciliteter.

Farsø er en dejlig by hvor du finder alt inden for rækkevidde af både specialbutikker, isenkram, tøj og dagligvarer butikker - det meste er tilmeld samlet under samme tag i byens indkøbscenter. Der er mange ildsjæle i byen og både ældre og yngre kan færdes tryk og godt. Der er desuden gode tilbud til ældre i form af klubber og byen har rigtig gode børneinstitutioner. De fleste kvarterer i Farsø er godt forbundet med stisystemer og cykelsti de fleste steder, tilmeld ligger byens perle, Farsø Søanlæg lige midt i byen og er et skønt fristed at komme og være eller gå ture. Desuden ligger Farsø lige i mellem fantastisk naturoplevelser og under 15 km herfra kan man både finde f.eks. Uhrehøjplantage, Ertebølle Strand, Trend Strand og Hvalpsund.

Vil du vide mere om huset? - Bestil en fremvisning på tlf. 70202511.

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: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026



Adresse: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026



Adresse: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026



Adresse: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026



Adresse: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 7 bh Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3379907
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1976

Arealer*

Grundareal: 805 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Garage: 45 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: 1.382.000 kr.
Grundværdi: 375.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.105.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur med ovn. Emhætte. Køleskab. Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 14.105,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn fra 2003
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
BEMÆRK at energimærke er ud fra beregninger og de i dette tilfælde er lagt fra sælgers reelle forbrug.
Sælger har i 2024 haft en udgift til ALT strøm og varme der er brugt i huset på kr. 16.663,27, med et forbrug på 9.672 kWh
Solcelleanlægget har produceret 4.960 kWh i 2024. I gennemsnit har anlægget de sidste 5 år produceret 5.330 kWh pr. år

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.
Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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 2024.

Adresse: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.639	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.398.000
Grundskyld	kr.	2.864	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.078
Husforsikring	kr.	5.118	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.418.328
Skorstensfejning	kr.	629	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.	58			

Ejerudgift i alt 1 år

18.552

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.576 md./ 90.909 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.042 md./ 72.510 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: 27.01.2026
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: Odinsvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 466001780
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 30.01.2026

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/1% Obligationslån	Obligationslån	780.493	780.493	682.235	DKK	1	67.963	14,75	3,93			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 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.