

**REAL**



## Tværevej 7, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>183</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.418</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>918</b>
Byggeår/ombygget	<b>1947/1989</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **466001793**

**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: Tvæervej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026



Drømmer du om en rummelig og velholdt bolig med en attraktiv beliggenhed? Denne rummelige villa i hjertet af Farsø giver dig nem adgang til byens faciliteter, indkøb og naturskønne omgivelser – alt sammen inden for kort afstand.

Huset byder på en stor og alsidig udestue, som kan anvendes til mange formål – hvad enten du ønsker et festlokale, hobbyrum, kreativt værksted eller liberalt erhverv. Herfra er der direkte adgang til en skøn, ugeneret have med god plads samt et praktisk udhus til haveredskaber m.m. Udestuen har også adgang til et mindre værksted samt hovedhuset. Desuden kan du gå tørskoet fra garage igennem udestuen og direkte ind i huset.

#### Indretning:

- Bryggers med adgang til husets flotte badeværelse der er renoveret i 2022.
  - Lyst og rummeligt køkken-almrum med forbindelse til stue og 1. sal. Mulighed for at åbne op til stuen og lavet et godt køkkenalmrum.
  - Stuen har trægulve under tæpperne og et hyggeligt miljø.
  - 1. sal byder på en stor repos, fire gode værelser og et badeværelse, hvor der er klargjort til karbad, hvis dette ønskes. Der er desuden skabe i alle rum.
- Boligen er løbende vedligeholdt og fremtræder i flot stand – perfekt for familien, parret eller dem, der ønsker god plads og fleksible anvendelsesmuligheder.

#### Om Farsø:

Farsø er en dejlig og levende by med et godt handelsliv, hvor specialbutikker, dagligvarebutikker og byens indkøbscenter ligger samlet inden for kort afstand. Byen har et stærkt lokalsamfund med ildsjæle, der skaber trygge rammer for både unge og ældre. Der er gode børneinstitutioner, klubber for ældre og velfungerende stisystemer, som forbinder byens kvarterer.

For naturelskere ligger Farsø ideelt placeret – kun 15 km fra naturskønne områder som Uhrehøje Plantage, Ertebølle Strand, Trend Strand og Hvalpsund. Derudover ligger Farsø Sø anlæg midt i byen og er et skønt fristed for gåture og afslapning.

Denne bolig kombinerer komfort, funktionalitet og en central beliggenhed – kontakt os for en fremvisning og oplev det hele med egne øjne!

#### 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: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026



Adresse: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026



Adresse: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026



Adresse: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026



Adresse: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026



Adresse: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 3ds Farsø By, Farsø  
BFE-nr.: 3379359  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1947/1989

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.368.000  
Grundværdi: 275.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.094.400  
Grundlag for grundskyld: 220.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 918 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 183 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 5 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 60 m<sup>2</sup>  
Garage: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 49 m<sup>2</sup>  
Garage: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 49 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**

- Nr. 1: 21.09.1961 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan 3.B.2 - Blandet bolig og erhverv mellem Th. Eriksensvej og Holmevej  
Lokalplan 19 Farsø - For et område mellem Møllestien og Th. Eriksens Vej i Farsø by

Tilbehør:

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

Induktionskogeplade; Voss. Indbygningsovn; Voss. Emhætte; Vølund. Køleskab. Opvaskemaskine; Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring  
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 forsikrings-selskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 20.130 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft et forbrug følgende år:

2024: 15786 kWh til en udgift på kr. 11.909,68

2023: 14278 kWh til en udgift på kr. 10.508,09

2022: 13503 kWh til en udgift på kr. 11.386,48

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

#### 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 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: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.581	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.046	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	1.210.876
Husforsikring	kr.	5.049	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.020		

#### 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: Tværvej 7, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793  
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 10.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 906.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 13.000

**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.