



REAL

Tranevej 21, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.303	Grund m ²	750
Byggeår	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **466001911**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / 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: Tranevej 21, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466001911
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 20.03.2026



Allerede ved ankomsten mærker man, at dette er et hjem, hvor rammerne er skabt til et trygt og godt hverdagsliv. Villaen, der oprindeligt er opført i 70'erne, har i 2022 gennemgået en omfattende og stilfuld modernisering, så den i dag fremstår lys, tidssvarende og fuldstændig indflytningsklar. Her er bl.a. nye gulve, lofter og køkken, som tilsammen giver huset et elegant og indbydende udtryk.

Boligen byder på 3 gode værelser med mange indretningsmuligheder, uanset om behovet er børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. De dejlige opholdsrum er husets naturlige samlingspunkt, hvor der er masser af plads til både hverdag og hyggelige stunder med familie og venner. Det store køkken-alrum imponerer med sit flotte lysindfald og sin åbne atmosfære, og herfra er der direkte udgang til en skøn overdækket terrasse, som forlænger udesæsonen og inviterer til afslapning og grillhygge.

Huset er desuden praktisk indrettet med bryggers med god vaskeplads, en pæn entré samt et lyst og renoveret badeværelse, der fuldender boligens moderne udtryk. Til ejendommen hører både garage og udhus, som giver gode opbevaringsmuligheder, og haven er dejligt lukket – perfekt til leg, afslapning og udeliv.

Beliggenheden er ideel for familien, da villaen ligger centralt i Farsø i et roligt og familievenligt villakvarter med stisystemer. Her er kort afstand til dagligvarebutikker, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, ligesom naturskønne områder og gode pendlerforbindelser til nærliggende byer er lige i nærheden. Et hjem, hvor hverdagen glider let, og hvor både komfort og beliggenhed går op i en højere enhed.

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

Adresse: Tranevej 21, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466001911
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 20.03.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Gang

Adresse: Tranevej 21, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466001911
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 20.03.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Tranevej 21, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466001911
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 20.03.2026



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Tranevej 21, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466001911
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

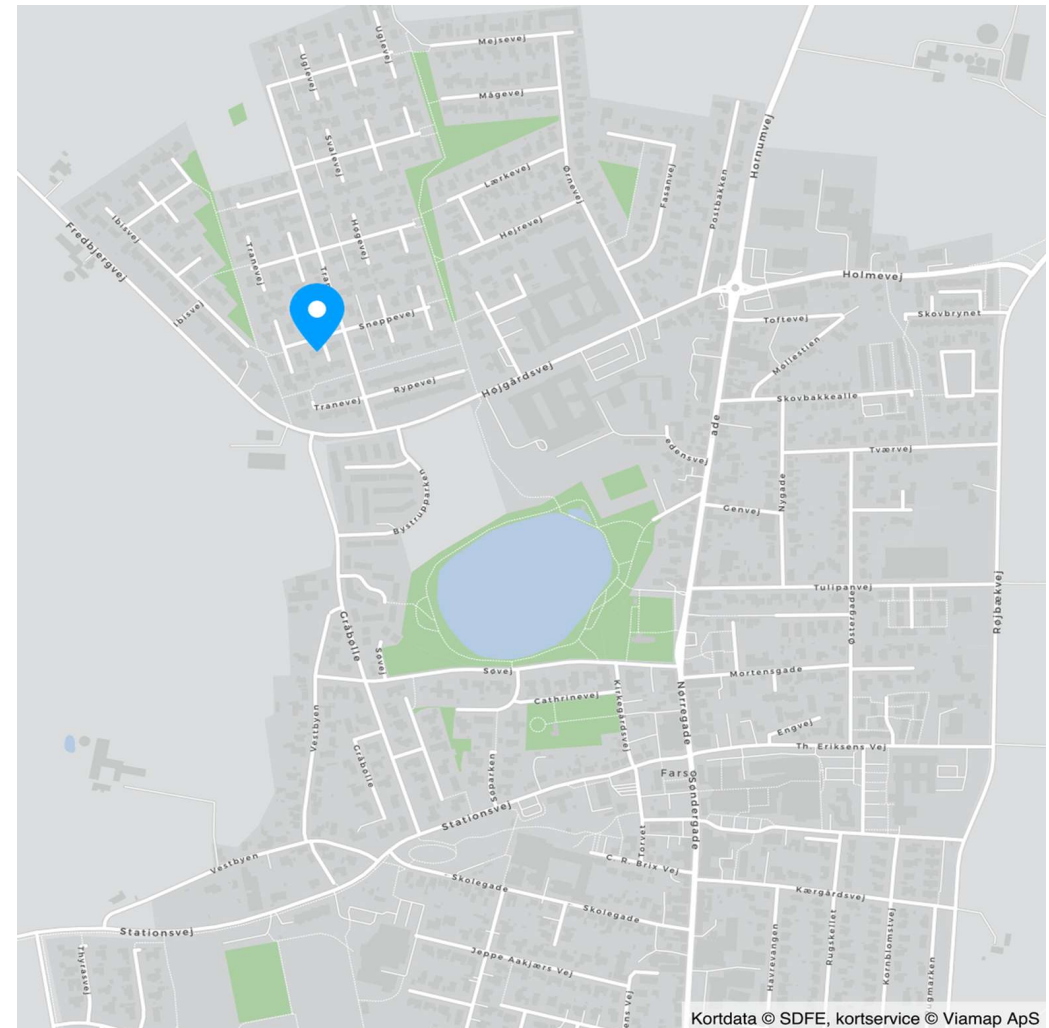
Dato: 20.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tranevej 21, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466001911
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 14bu Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3380413
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 976.000
Grundværdi: 279.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 780.800
Grundlag for grundskyld: 223.200

Arealer**

Grundareal: 750 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Garage: 27 m²

** 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: 13.09.1973 - Dok om grundejerforening mv -
- Nr. 2: 25.10.1973 - Dok om vej mv, grundejerforening mv, vedligeholdelse af grundmv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 5D
- Nr. 3: 22.01.1974 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 3.B.1 - Blandet bolig og erhverv nord for Højgårdsvej (fuglekvarteret)
Lokalplan 5 Farsø Tillæg nr. 1 - Tillæg nr. 1 til partiel byplanvedtægt nr. 5 for Farsø Kommune for boligområde i Farsø by nord for Højgårdsvej

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine; Siemens. Induktionskogeplade; Siemens. Emhætte. Ovn; Siemens. Køleskab; Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tranevej 21, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466001911
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted 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 forsikringssselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 19.160 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft en udgift til varme i 2024 på 9.911,09 kr.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

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.

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 2026. 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 2026 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 2026.

Adresse: Tranevej 21, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466001911
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.982	Kontantpris	kr. 1.395.000
Grundskyld	kr.	2.076	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.250
Renovation	kr.	3.897	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 8.985
Grundejerforening	kr.	650	I alt	kr. 1.414.235
Snerydning	kr.	400	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	85		
Husforsikring	kr.	4.542		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.632		

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 7.411 md. / 88.936 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.941 md. / 71.293 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Tranevej 21, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466001911
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 20.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Højgården Gerda Lynderup

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, 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.