



REAL

Tværevej 7, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	1.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.423	Grund m2	918
Byggeår/ombygget	1947/1989	Energimærke	C

Sagsnr. **466001793**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

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

Sagsnr.: 466001793
Ejerudgift/md.: kr. 1.423

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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-alrum med forbindelse til stue og 1. sal. Mulighed for at åbne op til stuen og lavet et godt køkkenalrum.

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

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. 1.423

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 466001793
Ejerudgift/md.: kr. 1.423

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 466001793
Ejerudgift/md.: kr. 1.423

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 466001793
Ejerudgift/md.: kr. 1.423

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 466001793
Ejerudgift/md.: kr. 1.423

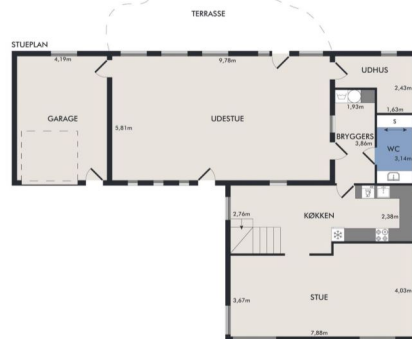
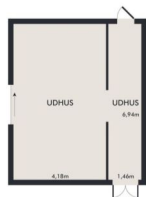
Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 466001793
Ejerudgift/md.: kr. 1.423

Dato: 29.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 466001793
 Ejerudgift/md.: kr. 1.423

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	3 ds Farsø By, Farsø
BFE-nr.:	3379359
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1947/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	918 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	60 m ²
Garage:	32 m ²
Udhus:	49 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Se tingbogsattest
 Nr. 1 lyst d. 21.09.1961 lbnr. 4493-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
 Resp lån i off midler

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.

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

Sagsnr.: 466001793
Ejerudgift/md.: kr. 1.423

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 20.130,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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. 1.423

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.581	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.098	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	5.049	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.210.876
Rottebekæmpelse	kr.	100			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

17.073

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 6.480 md./ 77.764 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.168 md./ 62.021 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: 29.01.2026
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: Tværvej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001793
Ejerudgift/md.: kr. 1.423

Dato: 29.01.2026

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/2% Obligationslån	Obligationslån	636.683	636.683	573.827	DKK	2	44.857	20,50	4,01	8.635		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.