



Torsvej 8, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	123
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.446	Grund m ²	900
Byggeår	1975	Energimærke	D

Sagsnr. **466002126**

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: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026



Familievenlig beliggenhed – velindrettet villa med 4 værelser

På Torsvej 8 får I en beliggenhed, der er svær at komme udenom, hvis ønsket er et godt familieliv med hverdagen tæt på. Huset ligger på en lukket vej og er samtidig nabo til byens sportsanlæg, tæt på skole og med stisystemer lige i nærheden. Her kan børnene nemt komme til skole, fritidsaktiviteter og legeaftaler, mens de voksne kan nyde fordelene ved at have det hele inden for kort afstand.

Villaen fra 1975 byder på 123 veludnyttede boligkvadratmeter, hvor pladsen er godt fordelt. Her får I hele fire værelser, hvilket giver gode muligheder for børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Boligen rummer desuden et badeværelse, gæstetoilet, køkken, entré/gang og en stor stue med god plads til både spiseafdeling og sofahjørne.

Nuværende ejer har givet huset et flot løft, og boligen fremstår i en skøn kombination af retro og moderne stil. Det giver huset masser af personlighed og charme, samtidig med at det føles indbydende og tidssvarende.

Udenfor venter en virkelig dejlig have på hele 900 m², hvor der er god plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Til huset hører desuden en stor garage på 34 m² samt et udhus på 14 m² – perfekt til hobby, opbevaring eller den pladskrævende fritidsinteresse.

Kort sagt får I her en bolig, hvor **beliggenheden, indretningen og de gode udearealer går op i en højere enhed**. Et oplagt hjem til familien, der gerne vil bo tæt på det hele – og samtidig på en rolig og lukket vej.

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: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026



Ejendommen



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026



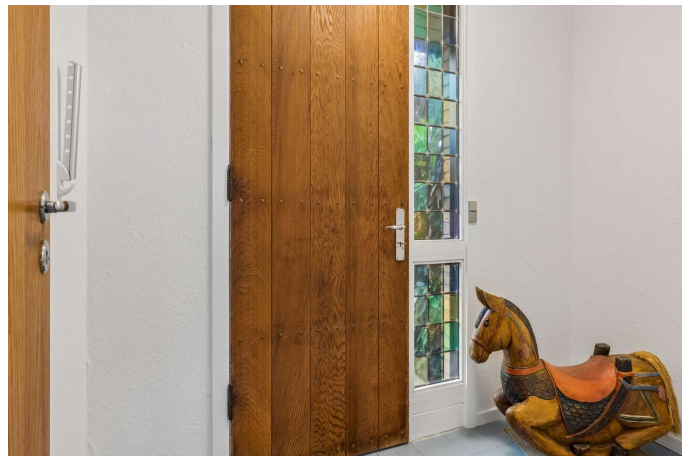
Badeværelse



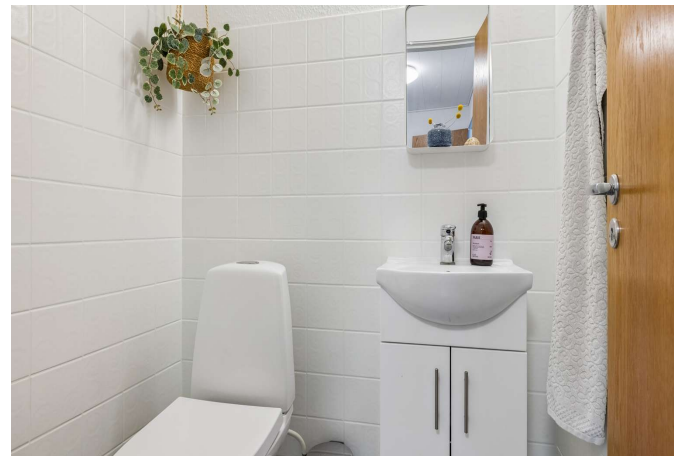
Badeværelse



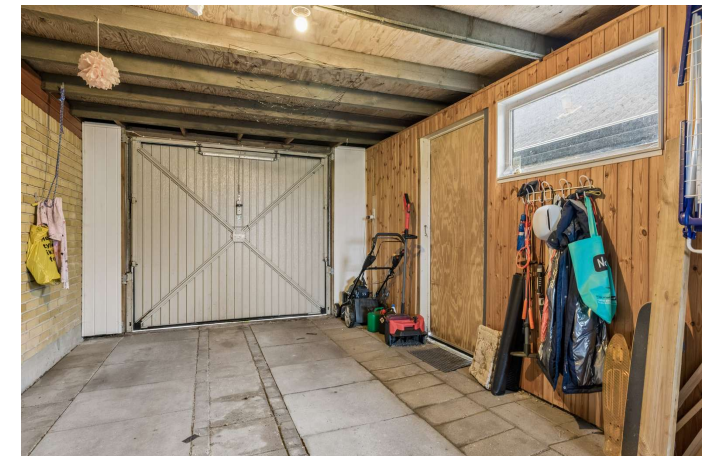
Bryggers



Gang



Badeværelse



Disponibelt rum

Adresse: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026



Udsigt



Udsigt



Område



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

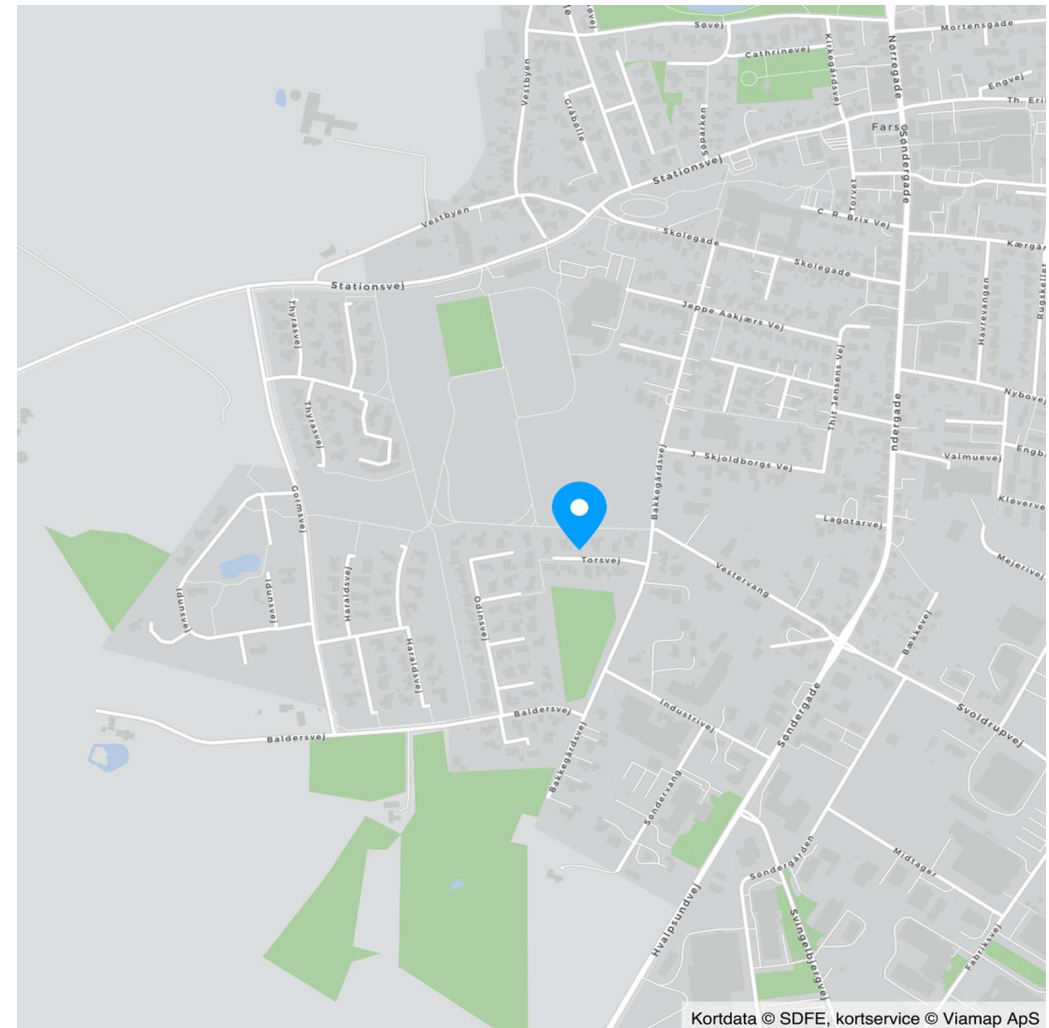
Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Vesthimmerlands
Kommune: 12al Farsø By, Farsø
Matr.nr.: 3380318
BFE-nr.: 3380318
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.165.000
Grundværdi: 363.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 932.000
Grundlag for grundskyld: 290.400

Arealer**

Grundareal: 900 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 14 m²
Garage: 34 m²
Drivhus: 7 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: 04.02.1975 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 3.B.7 - Boligområde øst for Gormsvej
Lokalplan 17 Farsø - Lokalplan nr. 17 for et område ved Torsvej, Odinsvej og Hermodsvej i Farsø by

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkken medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.189 Forbrug: 19.430 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeanstaltation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft en udgift på varme i 2025 på 11.947,7 kr.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.753	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.701	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rotte- bekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	3.989	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	5.905	I alt	kr.	1.210.876
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	kr.	17.348			

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 7.073 md. / 84.878 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.507 md. / 66.082 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Torsvej 8, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002126
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 12.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 686.000
Nr. 3: hovedstol kr. 150.000
Nr. 4: hovedstol kr. 13.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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

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.