



REAL

Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	209
Kontantpris	1.098.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.600	Grund m2	1.000
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **466001692**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en rummelig familievilla med smuk udsigt over Limfjorden og masser af muligheder for at sætte dit eget præg? Så er denne velholdte 70'er villa, beliggende på en lukket villavej, det perfekte valg for dig! Med en attraktiv beliggenhed og flot vestvendt udsigt til fjorden, tilbyder dette hus både komfort og potentiale for at skabe dit drømmehjem.

Stueetage indeholder: Velkomstområde med plads til overtøj og sko. Stor og rummelig stue med udgang til en hyggelig udestue. Funktionelt køkken med mulighed for opgradering til et moderne og stilfuldt køkkenmiljø. Mellemgang med adgang til udestue, hvor der er fantastisk udsigt. **1. sal:** 4 værelser ideelle til børneværelser, kontor eller gæsteværelser. Fra det største værelse er der udgang til en svalegang, perfekt til afslapning og nydelse af den friske luft. Et rummeligt badeværelse med mulighed for modernisering. **Kælder:** Gildesal som er perfekt til festlige lejligheder. Flere disponible rum som kan bruges til opbevaringsrum, vinrum, værksted eller hobbyrum. Garage samt carport.

Huset trænger til en tidsmæssig opdatering inde, men er ellers i god stand og med solceller på taget.

Huset har en dejlig have, der giver masser af plads til leg og udendørs aktiviteter. Den lukkede villavej sikrer et roligt og trygt miljø for alle. Villaen ligger i et attraktivt område med gå afstand til det hele, om det er strand, indkøb eller lystbådehavn. Den naturskønne beliggenhed med udsigt til fjorden gør dette til et særligt sted at bo.

Hvalpsund har gennem den seneste tid fået et godt løft og er et eftertragtet område og et godt udgangspunkt for en aktiv hverdag. Hvad enten det er golf, lystfiskeri, sejllads, vandre- og cykelture i den varierede natur der trækker, så kan du det hele lige her. Vi kan anbefale at gå "stranden rundt" fra Lovns til Hvalpsund eller udforske de mange afmærkede turstier i Skovbakker og rundt om Herregården Hessel. I byen er der indkøbsmuligheder, lystbådehavn, færgeleje samt flere gode spisesteder. Endvidere

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.

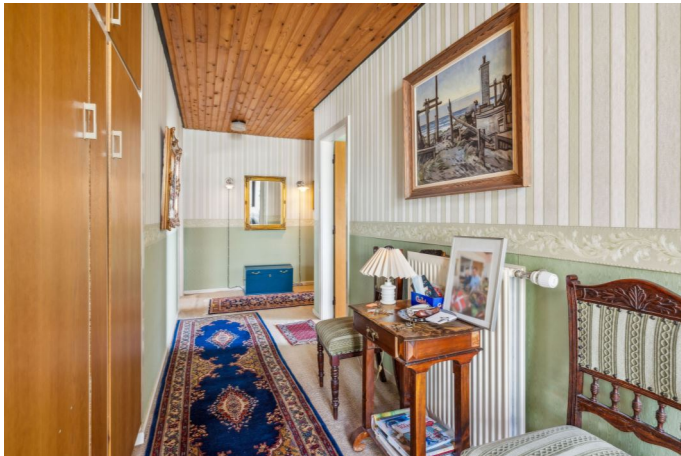
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Trine Munk Johansen

Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026



Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026



Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026



Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026



Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026



Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø

Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692

Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026

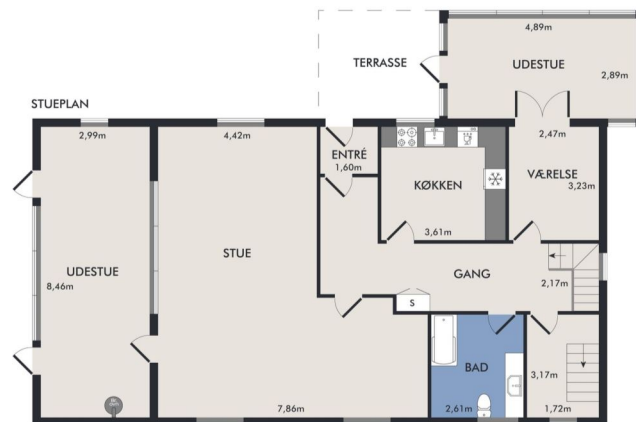


Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

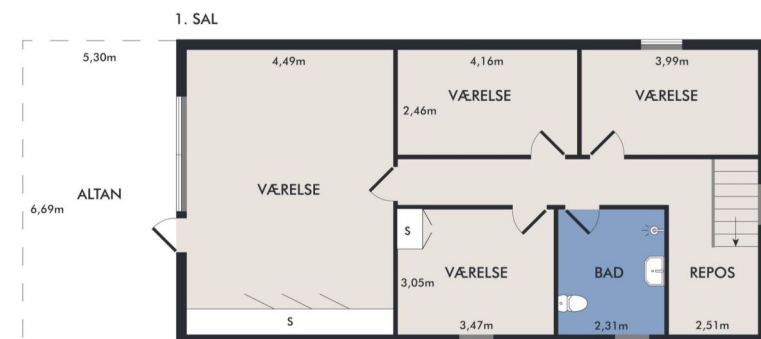
Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

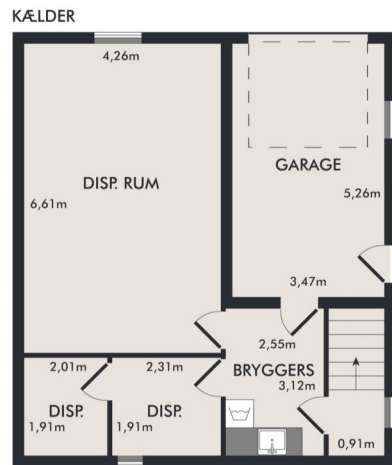
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	8 bm Hole By, Lovns
BFE-nr.:	3382274
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.086.000 kr.
Grundværdi:	229.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	868.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.000 m ²
Boligareal i alt:	209 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Udestue:	14 m ²
Overdækning:	14 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Se tingbogsattest

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer i køkken medfølger. Der gives ikke garanti for funktionsdygtigheden da huset står tomt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
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 forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 27.800 Forbrug: 41.560,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal sløjfes ved ejerskifte)
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det har ikke været muligt at fremskaffe sælgers forbrug. Køber er opfordret til at undersøge varmeudgift nærmere ved Hvalpsund Fjernvarme.

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.

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.

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. Brændeovnen er fra før 2003 og skal udskiftes ved ejerskifte.

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 ovenståendevedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.431	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.098.000
Grundskyld	kr.	863	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.368
Husforsikring	kr.	9.598	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.120.818
Rottebekæmpelse	kr.	62			

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

19.197

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.960 md./ 71.523 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.753 md./ 57.042 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: 23.01.2026 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: Kærvej 14, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 466001692
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 23.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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 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.