



REAL

Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	825.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.228	Grund m ²	1.167
Byggeår/ombygget	1900/2012	Energimærke	C

Sagsnr. **466001923**

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: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026



Indflytningsklar bolig med god beliggenhed i Hvalpsund

Denne hyggelige bolig ligger centralt i Hvalpsund og byder på en rolig beliggenhed med kort afstand til både fjorden, indkøb og byens liv. Her får du en ejendom, der fremstår indflytningsklar og klar til at danne rammen om din hverdag i et trygt og charmerende område.

Huset byder på en praktisk og harmonisk planløsning med køkken, spisestue, TV – stue og badeværelse i stueplan, hvor rummene hænger fint sammen og skaber en hyggelig ramme om hverdagen. Her er plads til både madlavning, samvær og rolige stunder. På førstesalen finder du to gode børneværelser, samt et stort soveværelse.

Udenfor venter en overskuelig have med både terrasse og grønne omgivelser, hvor der er mulighed for at nyde sommerdage, fællesskab og frisk luft. Her er plads til både grill, leg og små hverdagsprojekter under åben himmel.

Hvalpsund er et eftertragtet område, hvor fjorden, naturen og det aktive lokalsamfund går hånd i hånd. Her finder du både badestrand, lystbådehavn, campingplads, golfbane og hyggelige spisesteder – alt sammen inden for kort afstand. Et ideelt sted for dig, der ønsker en bolig med både ro og nærhed til hverdagens faciliteter.

Kort sagt: En indflytningsklar bolig med en dejlig atmosfære, central beliggenhed og plads til både familieliv og afslapning – midt i skønne Hvalpsund

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.

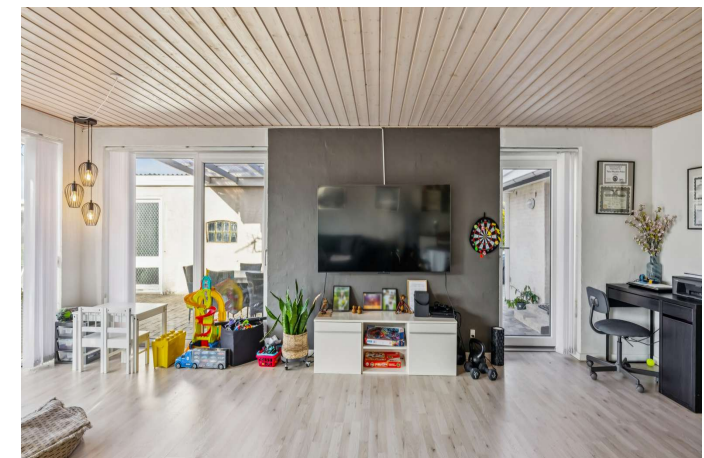
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Trine Munk Johansen

Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

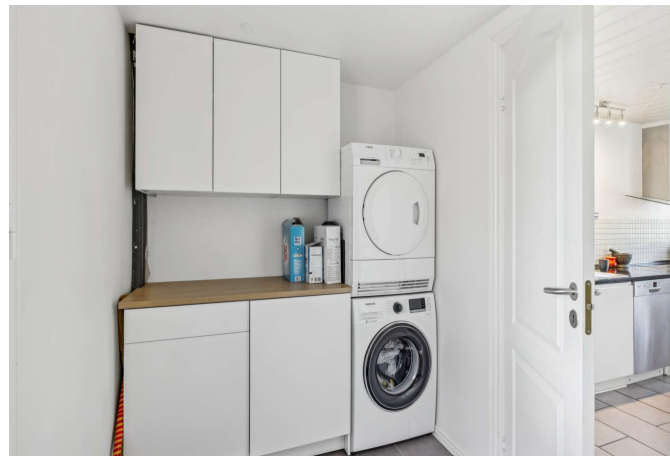
Dato: 25.05.2026



Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

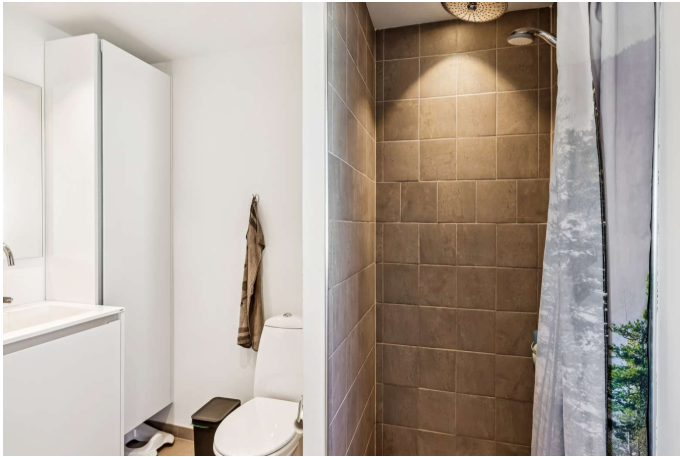
Dato: 25.05.2026



Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026



Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026



Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026



Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
 Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026

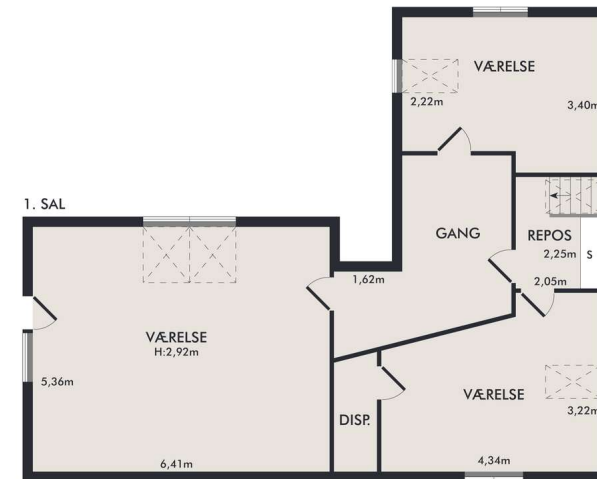
REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



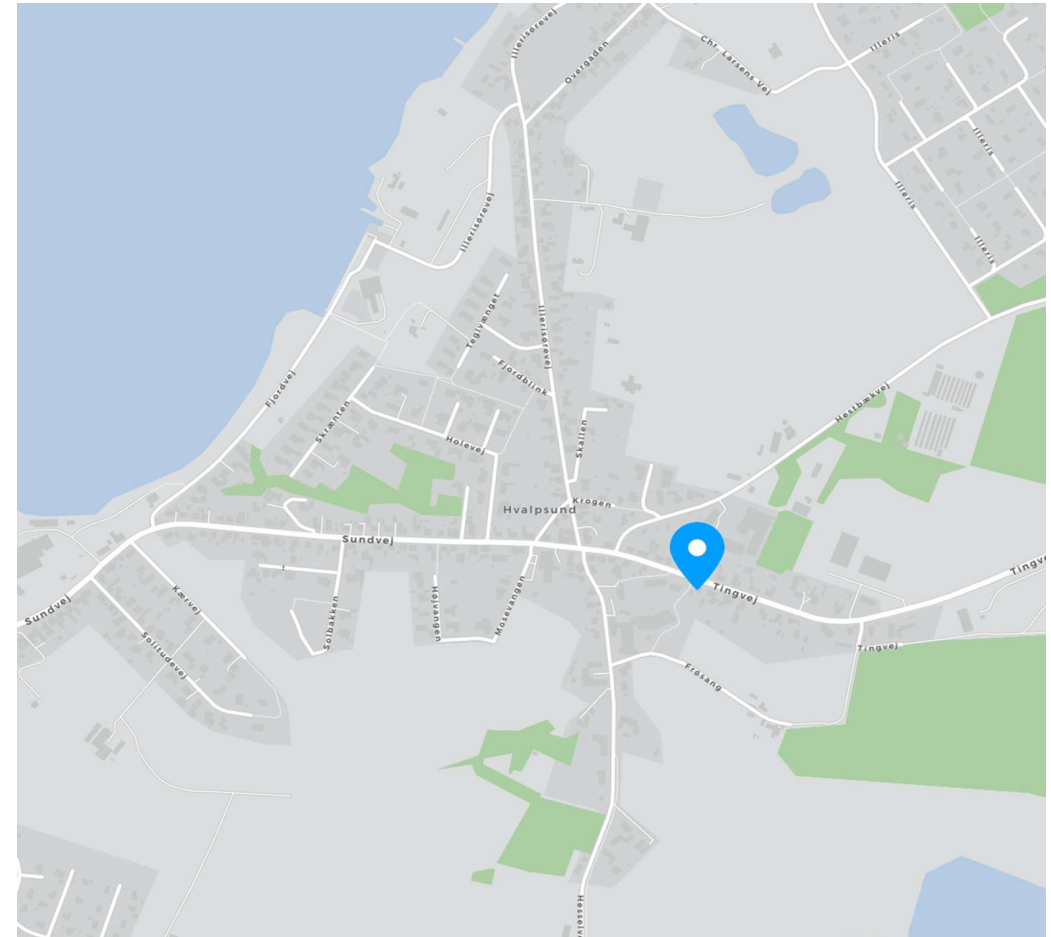
Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
 Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 7c Hole By, Lovns
BFE-nr.: 3382183
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 564.000
Grundværdi: 151.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 451.200
Grundlag for grundskyld: 120.800

Arealer**

Grundareal: 1.167 m²
Boligareal i alt: 173 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 50 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: 21.04.1961 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2A 8B

Planer

Kommuneplan 8.B.2 - Blandet bolig og erhverv ved Tingvej og Hesselvej

Tilbehør:

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

1 opvaskemaskine, 1 Emhætte, 1 kogeplade, 1 køleskab, 1 Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk
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.: 14.655 Forbrug: 18.830 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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 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 2025. 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 2025 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 2025.

BBR: - Overdækket terrasse er ikke registreret på BBR - Orangeri er ikke ikke registreret på BBR

Adresse: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.301	Kontantpris	kr.	825.000
Grundskyld	kr.	1.123	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.850
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Rottebekæmpelse	kr.	62	I alt	kr.	838.676
Husforsikring	kr.	7.000	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.	14.731			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.574 md. / 54.889 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.627 md. / 43.524 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: Tingvej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 466001923
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 25.05.2026

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. 790.000
Nr. 3: hovedstol kr. 197.000
Nr. 4: hovedstol kr. 350.000
Nr. 5: hovedstol kr. 84.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.