



Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	225
Kontant	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.451	Grund m ²	1.771
Byggeår	2003	Energimærke	B

Sagsnr. **466002107**

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: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026



Liebhaveejendom med unik placering i 1. række til fjorden

Imponerende villa med et vægtet areal på 285 m² og uden bopælspligt i første række til vandet. Her får I en enestående feriebolig eller en fast base i liebhaverklassen. Uanset hvad drømmen er, venter nemlig en unik mulighed for at overtage en sjældent udbudt ejendom på en stor grund, der ligger ud til vandet. Fra huset og de indbydende terrassemiljøer er der panoramaudsigt over fjorden, hvor I kan følge livet til vands på nært hold og opleve nogle helt fantastiske solnedgange. Velkommen til vandkanten i charmerende og naturskønne Hvalpsund.

At vågne op til bølgeskvulp og bo med fjorden lige uden for døren er en oplevelse, som er de færreste forundt. Beliggenheden sætter dermed scenen for rendyrket livsnyderi, hvor dagene forløber med friske dyp på stranden få meter væk og hyggelige udflugter til lystbådehavnen i nærheden. Ejendommen placerer sig midt mellem to badebroer og ud til den nyanlagte strandpromenade, der strækker sig langs fjorden med hyggelig belysning og bænke, der inviterer til at nyde en pause og udsigten. Byens særlige kendetegn er da også den maritime atmosfære, som området indhylles i, hvor I kan udforske spisesteder, butikker og den lokale fiskerihavn i gåafstand fra hoveddøren.

Selve boligen har sælger fået opført med fokus på gedigne detaljer og gode materialevalg, ligesom den unikke beliggenhed er udnyttet til fulde – fra gårdhaven har I kig hele vejen gennem huset og ud til vandet, og der er 180 graders fjordudsigt. Sidste gang, der skete et ejerskifte, var desuden i 1990, og det er således langt fra hver dag, at en chance som denne byder sig.

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: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026

I flytter ind i et fuldmuret hus, der folder sig ud med alt fra messingvandhaner og granitbordplader til lavenergi vinduer i træ/alu og gulvvarme i både badeværelserne, entréen, stuen og køkken-alrummet. På den måde går en indbydende, stemningsfuld indretning hånd i hånd med praktiske overvejelser, som sikrer jer attraktive energiløsninger og en funktionel hverdag.

Stueplan folder sig blandt andet ud over et stort køkken-alrum i sammenhæng med stuen, og begge leverum åbner direkte ud til terrasseområderne. Etagen fuldendes af to gode værelser, et badeværelse, en entré og en afdeling med disponible rum, hvoraf det ene er særligt rummeligt. De mange kvadratmeter fortsætter op på førstesalen, der består af et walk-in-closet foruden soveværelse og bad med udgang til altanen samt et værelse, bad og køkken-stue-miljø.

På de tre terrasser kan I altid finde sol og læ, ligesom to af dem er udstyret med en elektrisk markise, der skaber skygge på varme dage. Her skal I blot læne jer tilbage og nyde den fantastiske beliggenhed. Ud på aftenen kan I opleve nogle magiske solnedgange fra især en af terrasserne – og følge med, når færgen "Mary" sejler mellem Hvalpsund og Salling, eller der er kap-sejlads på vandet med motorbåde, vandski mv., som krydser fjorden. Her kan man virkelig sidde og fortabe sig i mange timer ad gangen.

En helt særlig ejendom med en helt unik beliggenhed.

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026



Luftfoto



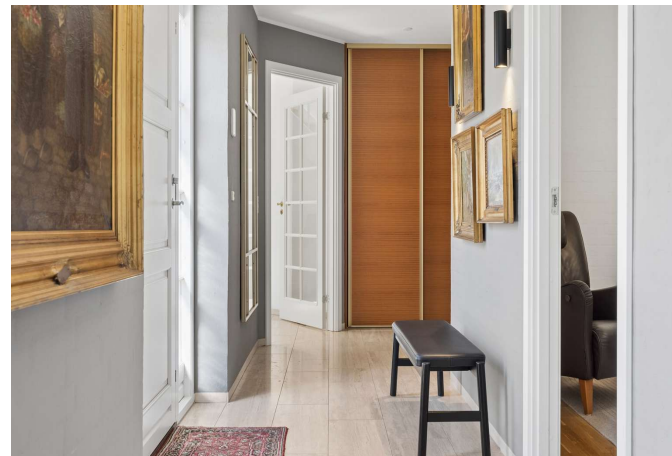
Ejendommen



Luftfoto



Luftfoto



Gang



Stue

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026



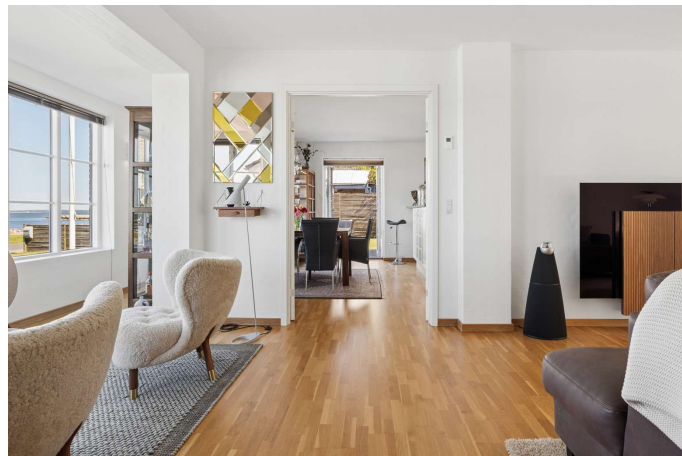
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

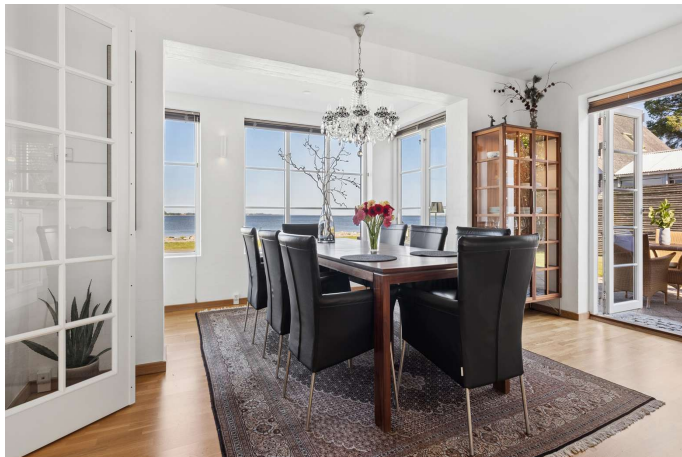


Køkken

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Udsigt



Køkken

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

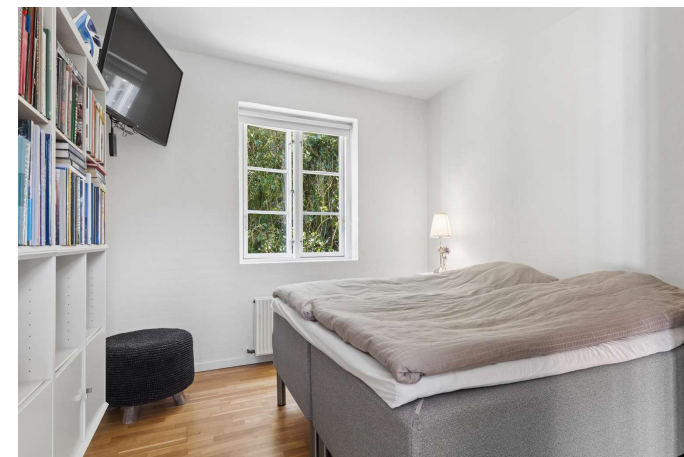
Dato: 06.09.2026



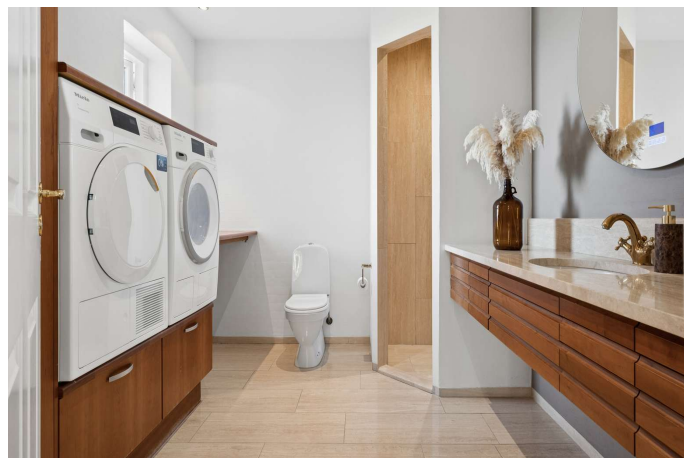
Køkken



Køkken



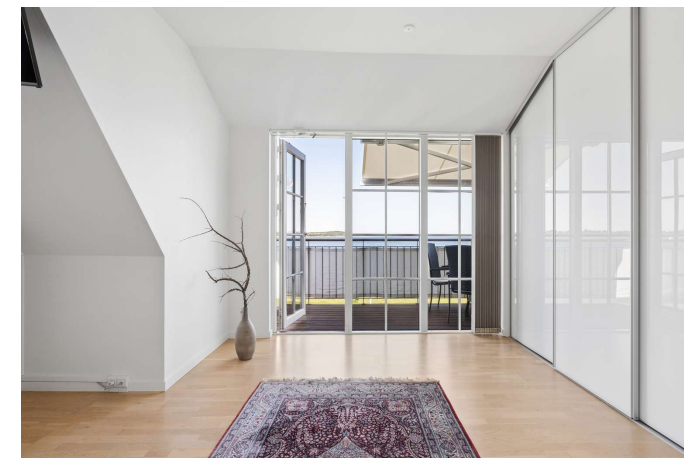
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse med udgang til altan

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026



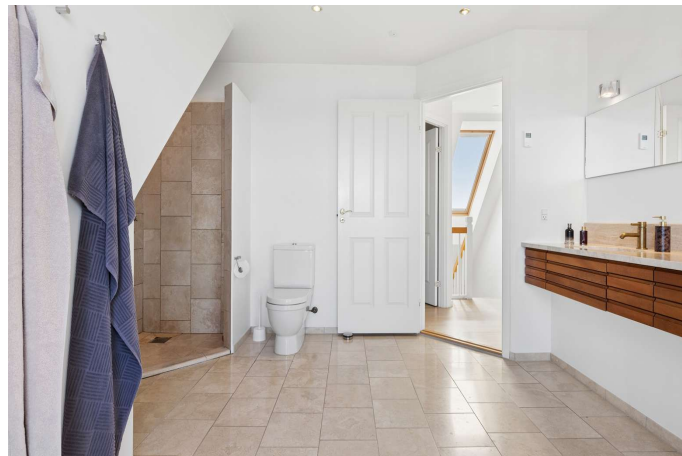
Soveværelse



Badeværelse



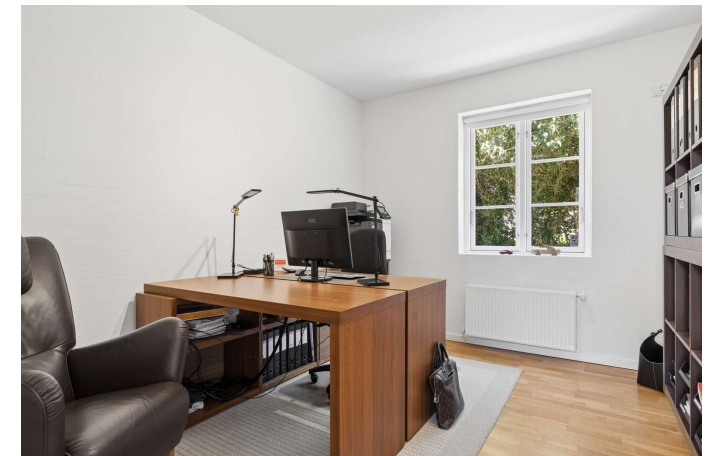
Walk-in



Badeværelse



Altan



Værelse

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026



Stue lejlighed



Garage / aktivitetsrum



Badeværelse lejlighed



Terrasse



Stue lejlighed



Badeværelse lejlighed

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026



Altan



Udsigt fra altan



Værelse lejlighed



Garage / aktivitetsrum



Garage / aktivitetsrum



Garage / aktivitetsrum

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

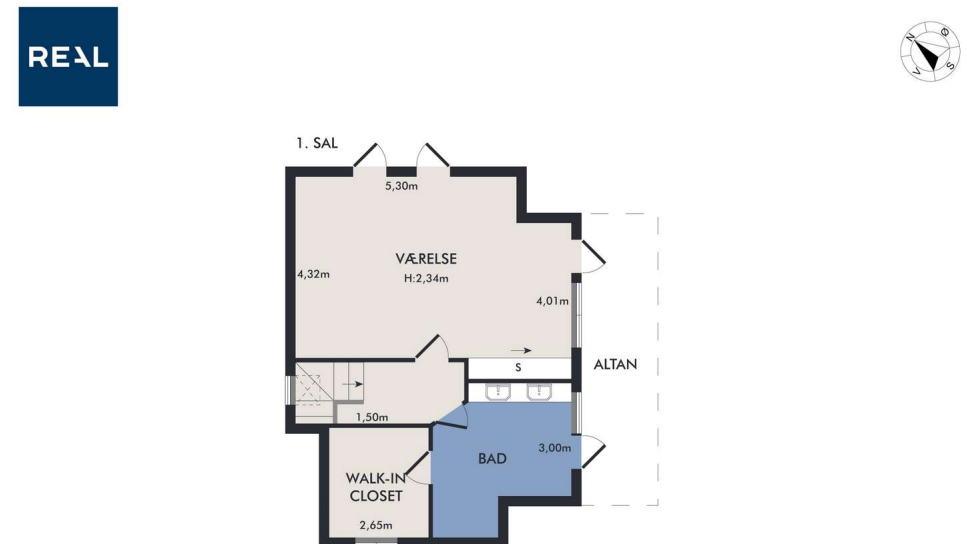
Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

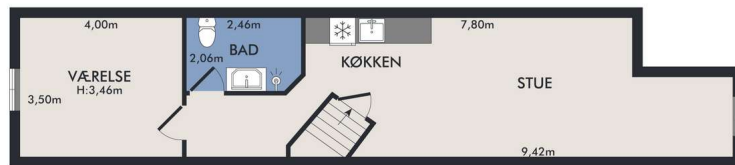
Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026

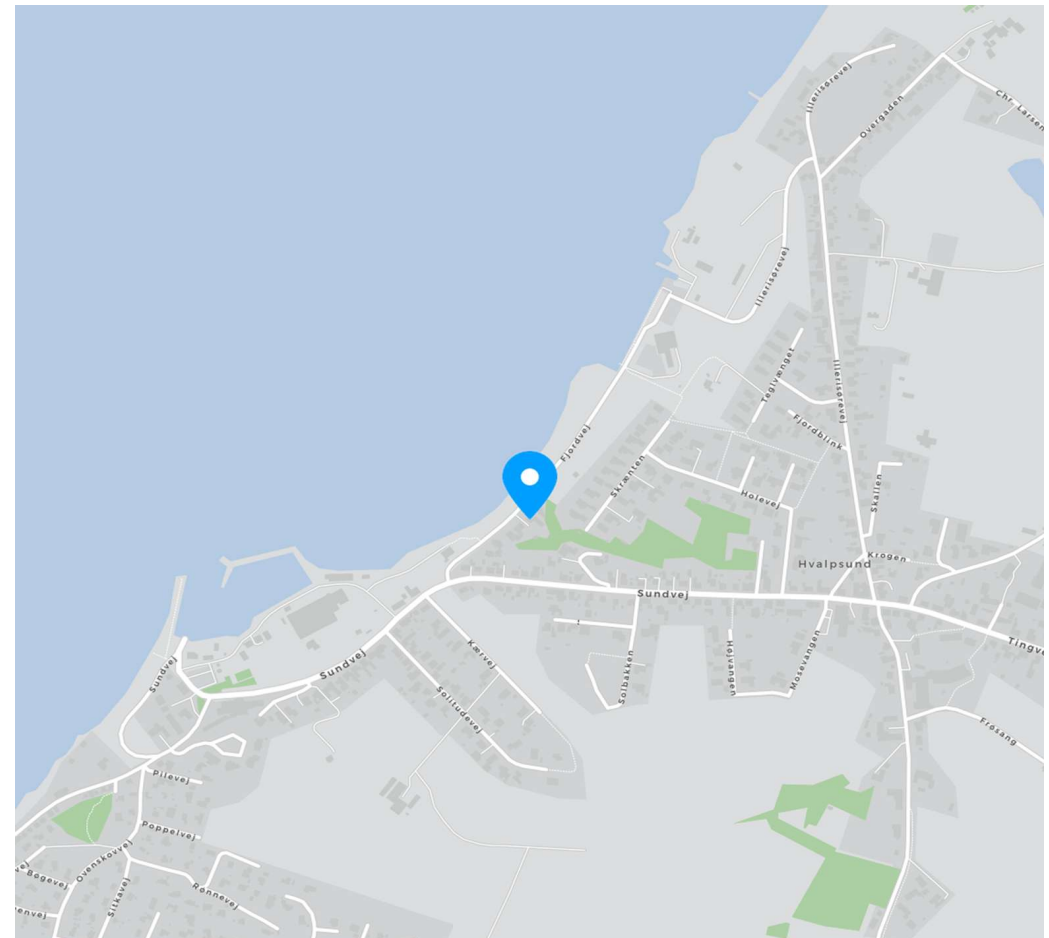


1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 2dl Hole By, Lovns
BFE-nr.: 3381900
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.342.000
Grundværdi: 932.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.673.600
Grundlag for grundskyld: 745.600

Arealer**

Grundareal: 1.771 m²
Boligareal i alt: 225 m²

Øvrige arealer:
Indbygget garage: 45 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: 01.08.1912 - Dok om ekspropriation mv
- Nr. 2: 05.07.1993 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 8.B.1 - Blandet bolig og erhverv Hvalpsund

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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. 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 18.450 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 B

Adresse: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.635	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	6.934	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rotte- bekæmpelse)	kr.	3.996	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
Husforsikring	kr.	4.852	I alt	kr.	7.058.850
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.	29.417			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.468 md. / 461.612 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.517 md. / 366.201 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: 28.08.2026

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: Fjordvej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 466002107
Ejerudgift/md.: kr. 2.451

Dato: 06.09.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.591.000

Nr. 4: hovedstol kr. 700.000

Nr. 5: hovedstol kr. 9.000

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 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.