

REAL



Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø

| | | | |
|------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Fritidsbolig | Bolig m ² | 80 |
| Kontant | 1.495.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 1.090 | Grund m ² | 1.290 |
| Byggeår | 1966 | | |

Sagsnr. **466002020**

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: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026



Sommerhus i hvalpsund som fuld udsigt over engen.

Hyggeligt og velindrettet fritidshus beliggende for enden af en lukket vej i naturskønne omgivelser ved Hvalpsund. Her får du fred, privatliv og en skøn udsigt over de åbne engarealer – en sjældnen kombination, der skaber de perfekte rammer for afslapning.

Huset er opført i 1966 og fremstår løbende vedligeholdt. Boligen rummer 80 m² og byder på et lyst opholdsrum med brændeovn og god plads til både spise- og sofaafdeling. Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsrummet og skaber en naturlig samlingsplads.

Planløsningen indeholder 3 værelser samt badeværelse med bruseniche, hvilket giver gode muligheder for både familie og gæster.

Udendørs får du flere skønne opholdsmiljøer, der kan nydes hele dagen. Den overdækkede terrasse giver læ og mulighed for at forlænge sommeraftenerne, mens terrassen mod nord byder på en dejlig udsigt over engen. Derudover er der etableret et hyggeligt bålsted, som indbyder til samvær og afslapning i naturskønne omgivelser.

Grunden er på 1.290 m² og fremstår som en ugeneret naturgrund med flere hyggelige kroge og god plads til udeliv. Her er der rig mulighed for at nyde roen, naturen og udsigten i private rammer.

Ejendommen er beliggende i et attraktivt sommerhusområde tæt på Limfjorden, strand og smuk natur – perfekt til både afslapning og aktive ferier.

Et ideelt fritidshus for dig, der vægter privatliv, natur og gode uderum højt.

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: Kalle Lund Andersen

Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026



Værelse



Stue



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue

Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026



Stue



Stue



Stue



Gang



Værelse



Værelse

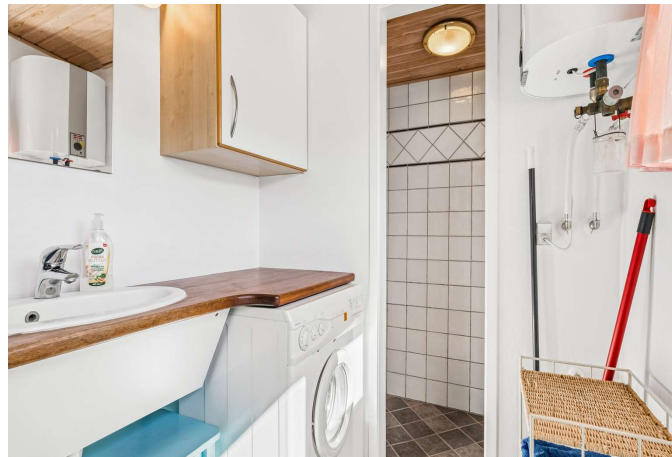
Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Værelse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026



Terrasse



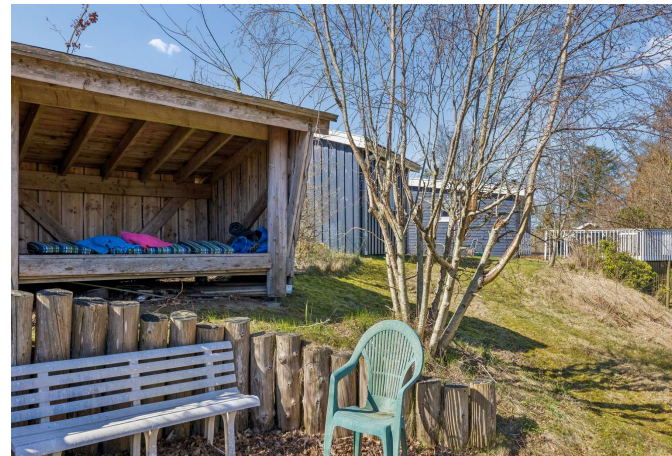
Terrasse



Område



Ejendommen



Ejendommen



Have

Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



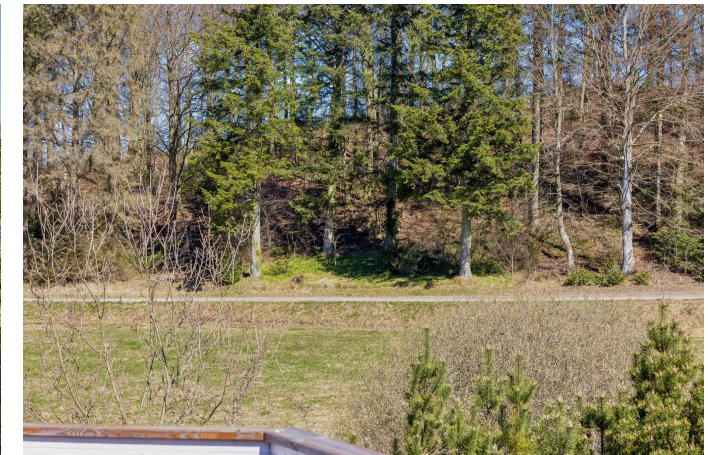
Ejendommen



Have



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026



Have

Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
 Ejerudgift/md.: kr. 1.090

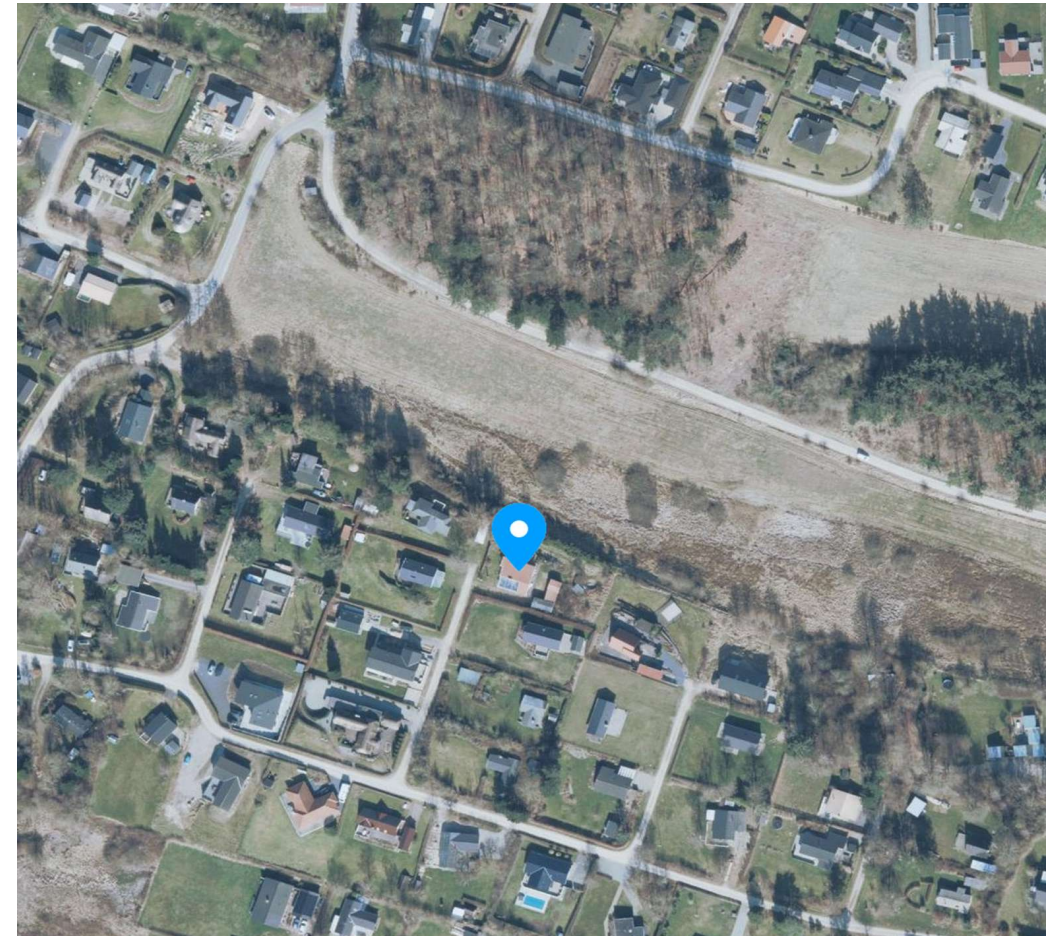
Dato: 28.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

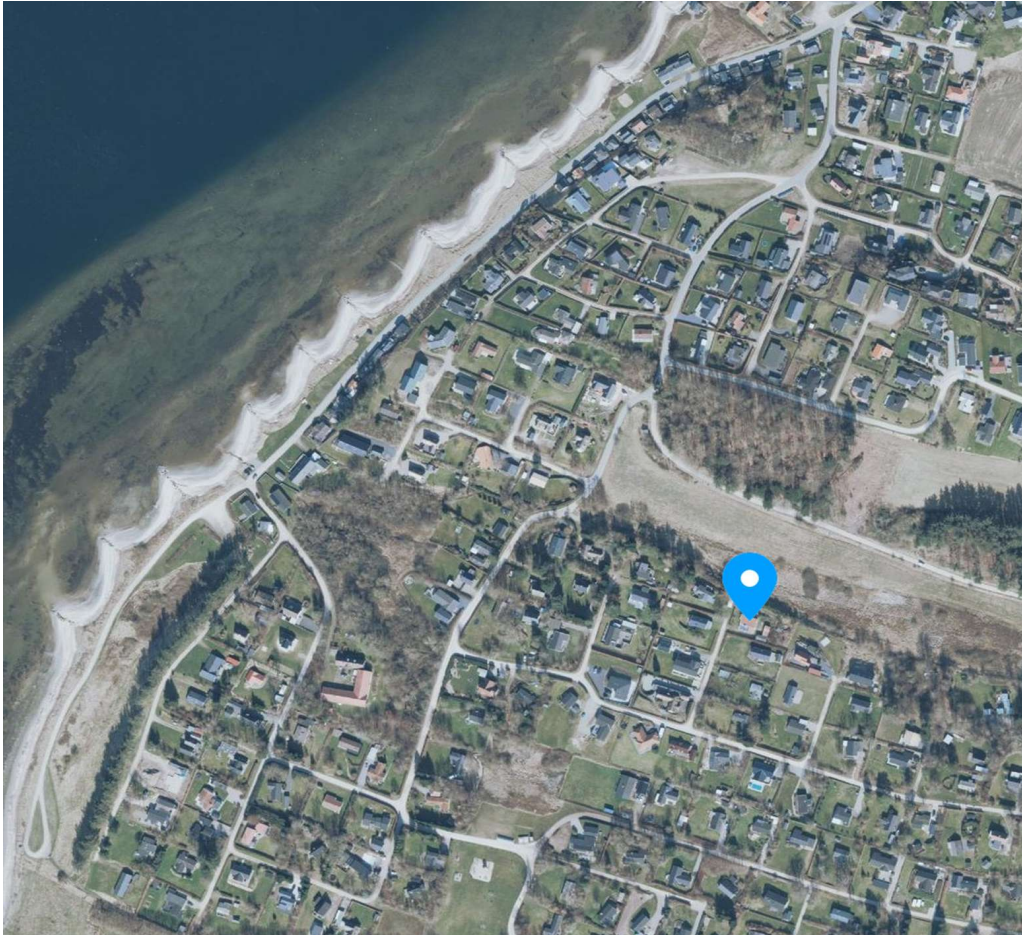
Plantegning



Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026



Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 9db Hole By, Lovns
BFE-nr.: 3382445
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 980.000
Grundværdi: 269.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 784.000
Grundlag for grundskyld: 215.200

Arealer**

Grundareal: 1.290 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Øvrige arealer:
Fritliggende udestue: 13 m²
Carport: 27 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: 22.08.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, sti mv

Planer

Kommuneplan 105.S.1 - Sommerhusområde ved Hvalpsund

Tilbehør:

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

Komfur, Køleskab, Opvaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: PH lampen, billeder og personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.998 | Kontantpris | kr. | 1.495.000 |
| Grundskyld | kr. | 2.001 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 10.850 |
| Affaldsgrundgebyr | kr. | 225 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 6.174 |
| Storskrald | kr. | 53 | I alt | kr. | 1.512.024 |
| Genbrugsplads | kr. | 730 | 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. | | |
| Emballage- og madaffald | kr. | 593 | | | |
| Restaffald | kr. | 319 | | | |
| Rottebekæmpelse | kr. | 75 | | | |
| Husforsikring | kr. | 3.793 | | | |
| Skorstensfejer | kr. | 640 | | | |
| Grundejerforening | kr. | 650 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 13.078 | | | |

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.344 md. / 100.129 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.594 md. / 79.130 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002020
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 28.04.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|-------------|-------|------------|
| Ingen | | 28.04.2026 |

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.