

REAL



## Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>80</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.090</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.290</b>
Byggeår	<b>1966</b>		

Sagsnr. **466002020**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://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: 29.05.2026



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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: 29.05.2026



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: 29.05.2026



Stue



Stue



Stue



Gang



Værelse



Værelse

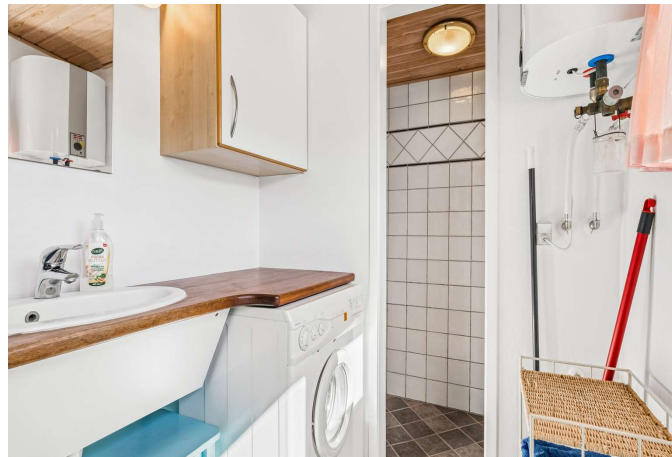
Adresse: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.05.2026



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: 29.05.2026



Terrasse



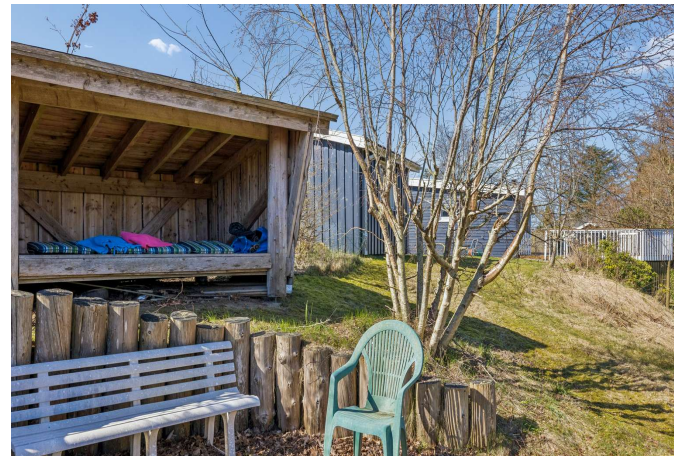
Terrasse



Område



Ejendommen



Ejendommen



Have

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

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

Dato: 29.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



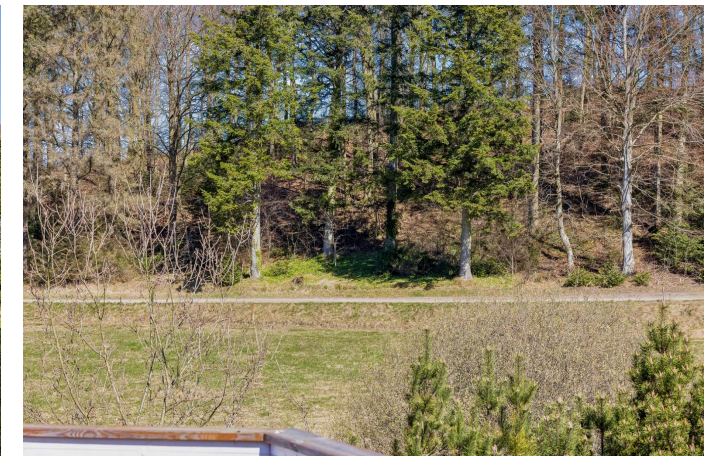
Ejendommen



Have



Ejendommen



Udsigt

---

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

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

Dato: 29.05.2026

---



Have

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

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

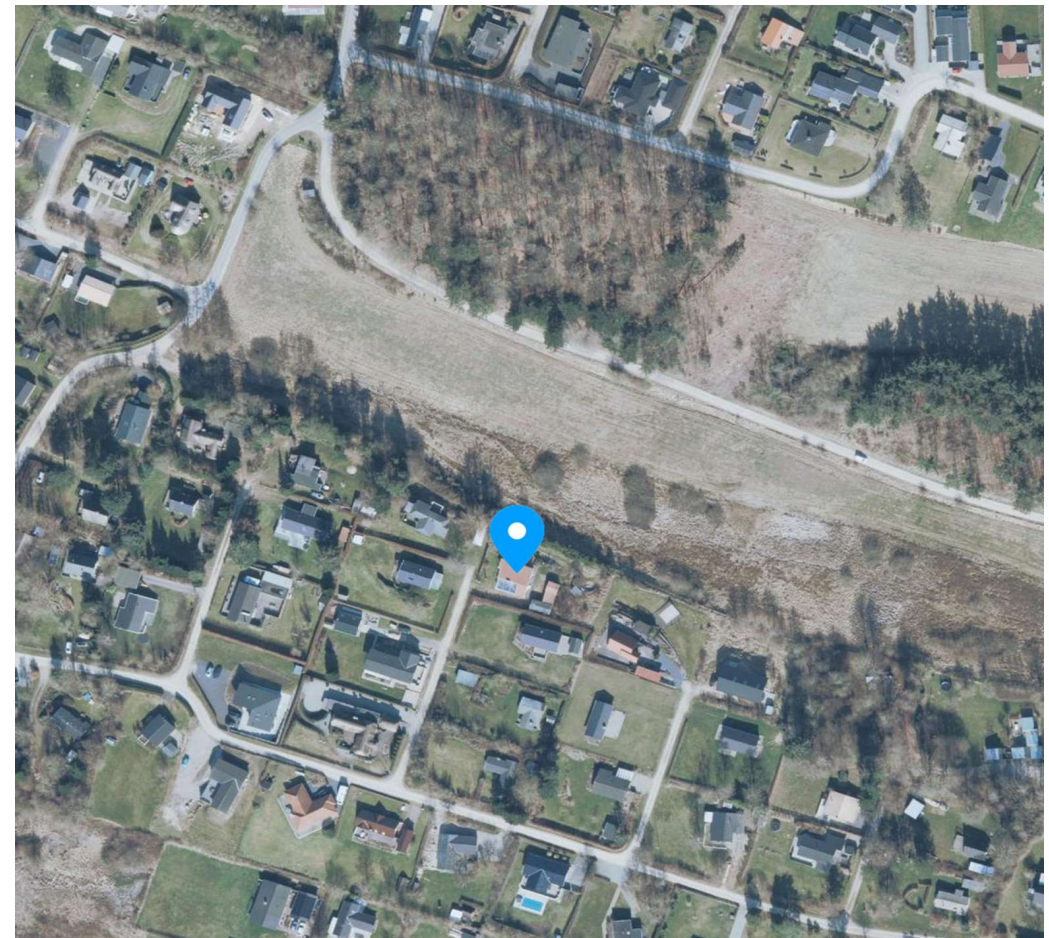
Dato: 29.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

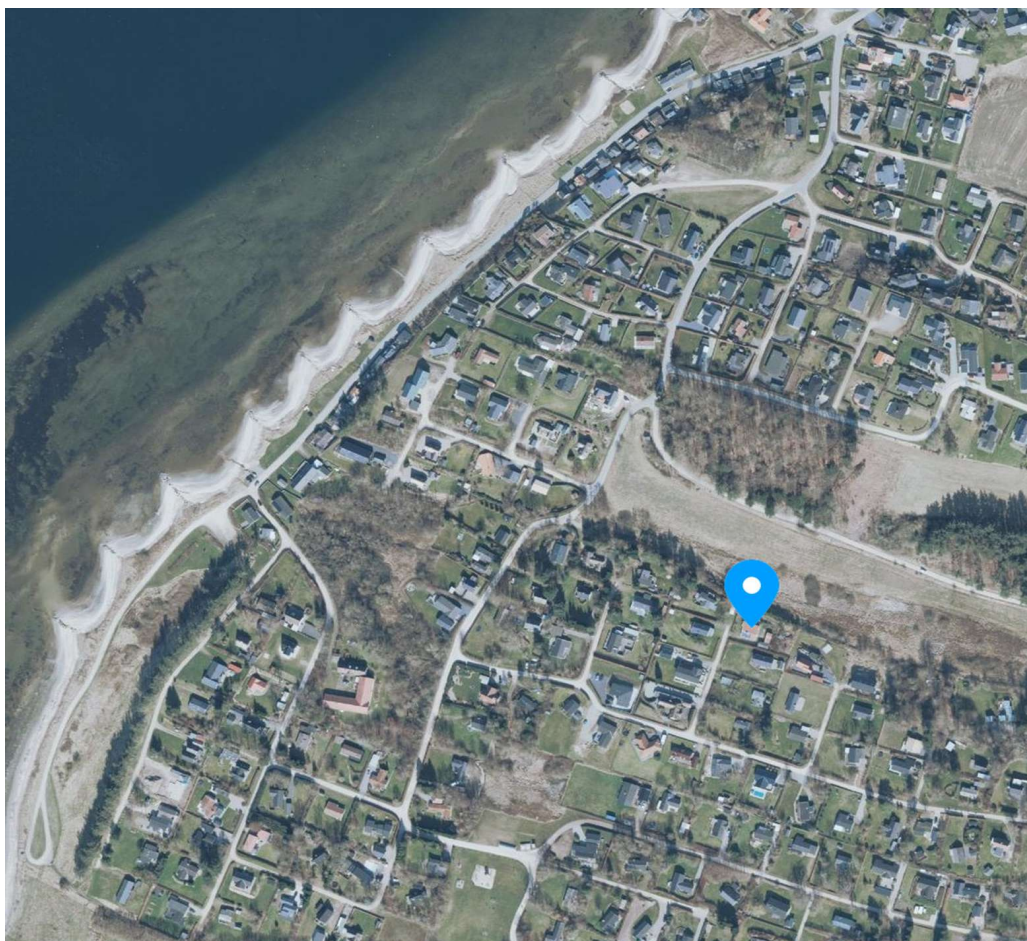
Plantegning



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

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

Dato: 29.05.2026



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

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

Dato: 29.05.2026

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 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 80 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Fritliggende udestue: 13 m<sup>2</sup>  
 Carport: 27 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 29.05.2026

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	I alt	kr.	1.505.850
Storskrald	kr.	53	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.		
Genbrugsplads	kr.	730			
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 8.414 md. / 100.968 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.650 md. / 79.802 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: Nattergalevej 8, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.05.2026

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:

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

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		29.05.2026

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.