



REAL

Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	80
Kontant	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.147	Grund m ²	835
Byggeår	1943	Energimærke	F + F

Sagsnr. **466002067**

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: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



Flot moderniseret bolig med fjordudsigt og skøn have i hjertet af Hvalpsund

I den charmerende havneby Hvalpsund finder I denne flotte og velholdte bolig, som kombinerer en attraktiv beliggenhed med en indbydende og moderne indretning. Her bor I tæt på Limfjordens smukke natur, strand, skov, lystbådehavn og færgeleje, mens byens aktive foreningsliv og lokale indkøbsmuligheder skaber en tryk og levende hverdag.

Boligen fremstår særdeles velholdt og er løbende moderniseret gennem årene. Senest omkring 2020 er huset renoveret med facade, gulve og køkken. Tidligere er både tag og vinduer udskiftet, hvilket betyder, at boligen i dag står klar til nye ejere uden behov for større investeringer.

Indenfor bydes I velkommen i entréen, som leder videre til boligens lyse og indbydende opholdsrum. Stuen danner et hyggeligt samlingspunkt med brændeovn og en skøn udsigt til vandet, som skaber en helt særlig stemning året rundt. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen og fremstår med lyse elementer og gode arbejdsforhold. Derudover rummer boligen et dejligt soveværelse samt et pænt badeværelse.

Fra køkkenet er der adgang til kælderen, som er udført i en kvalitet og standard, der giver mange anvendelsesmuligheder. Her finder I to gode disponible rum, vaskerum samt endnu et badeværelse. Fra kælderen er der direkte udgang til haven, hvilket giver en naturlig sammenhæng mellem ude- og indearealerne.

Den store grund giver plads til at sætte sit eget præg på de udendørs omgivelser. Uanset om drømmen er garage eller værksted, hyggelige terrasse-miljøer, køkkenhave eller en smuk prydhave, er mulighederne mange.

En indflytningsklar bolig i naturskønne omgivelser – perfekt til jer, der ønsker en velholdt bolig tæt på vandet og alt det bedste, Hvalpsund har at byde på.

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: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



Stue



Stue



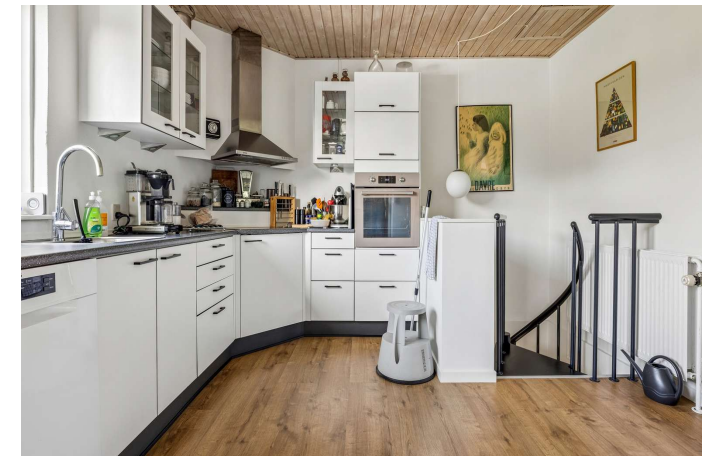
Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



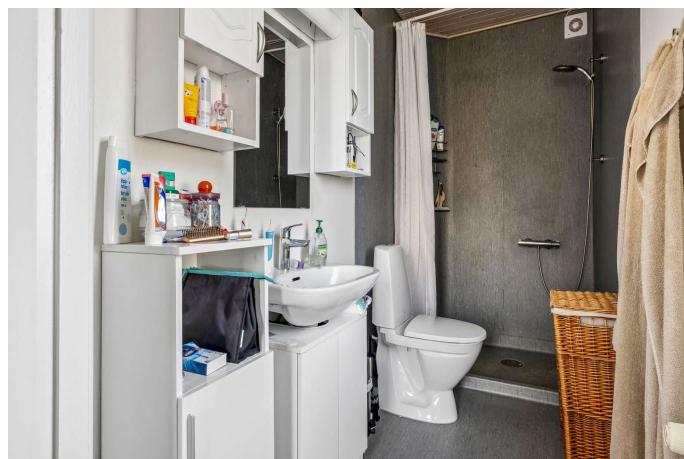
Stue



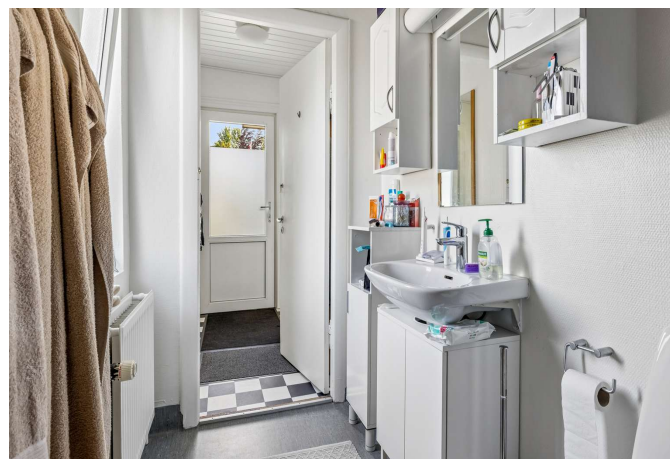
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

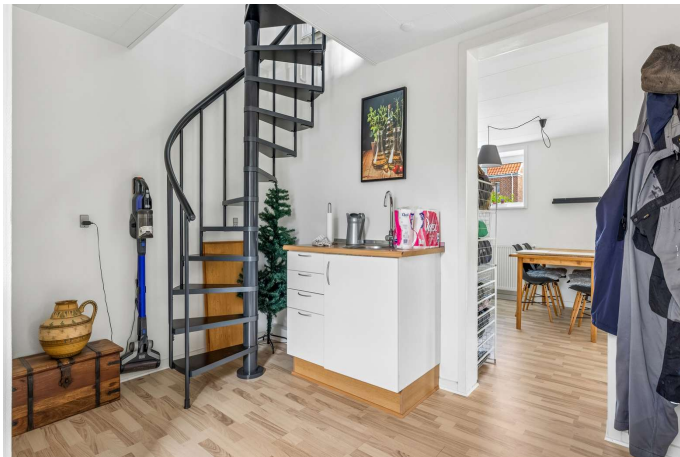


Gang

Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



Trappe



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



Gang



Badeværelse



Disponibelt rum



Område



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



Ejendommen



Område



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



Udsigt

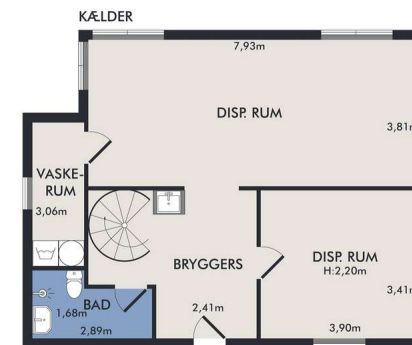


Ejendommen

Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

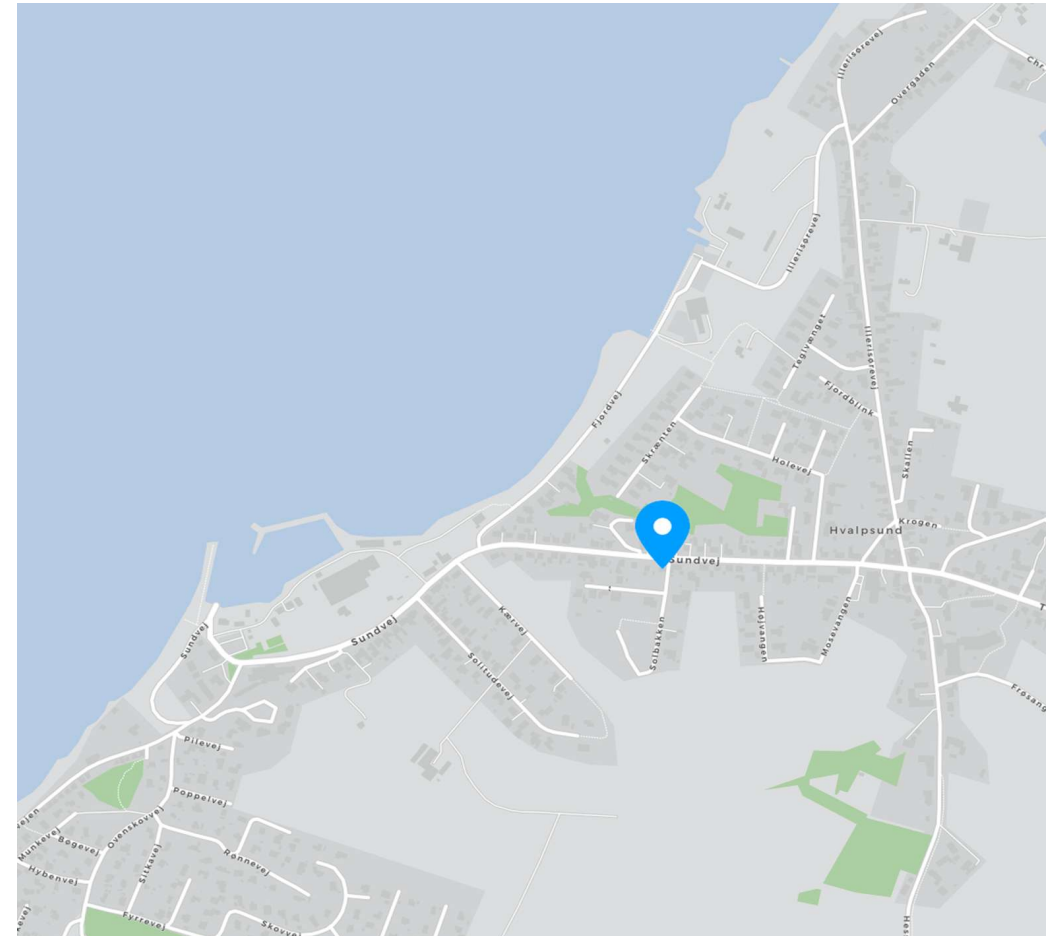
Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

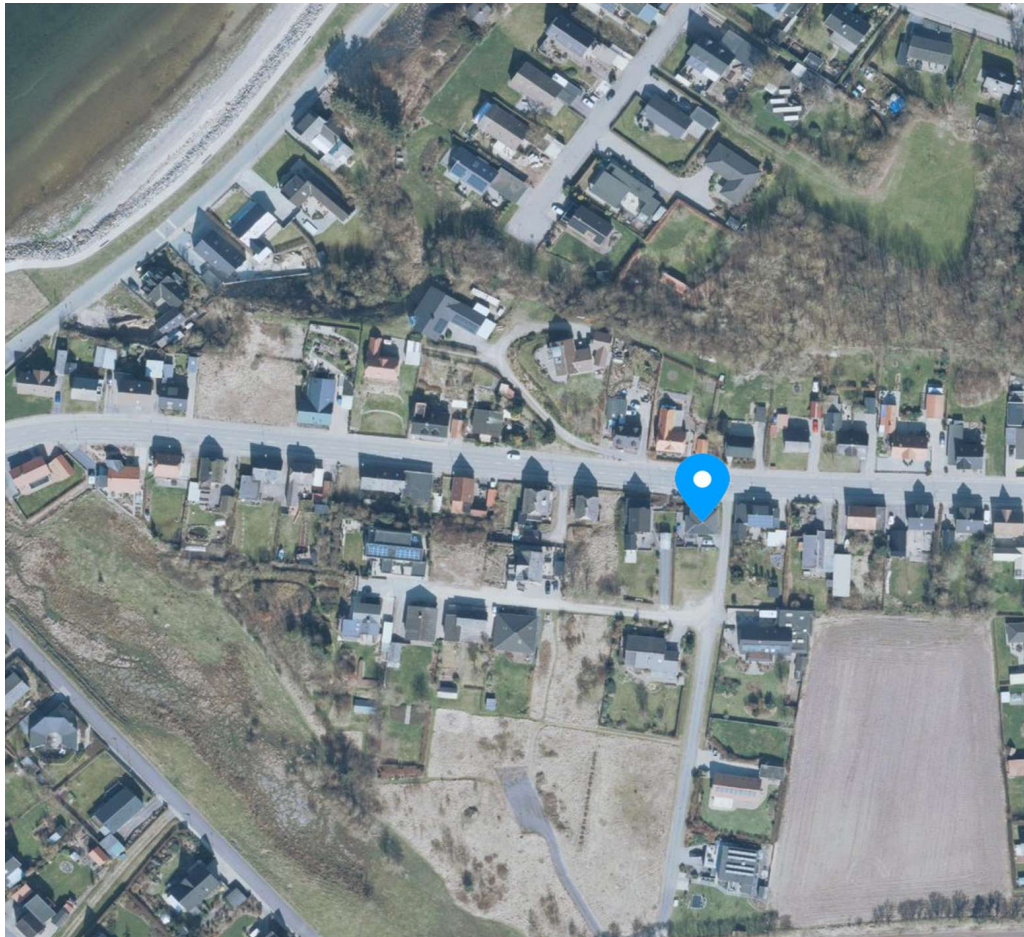
Plantegning



Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026



Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 2cp Hole By, Lovns
BFE-nr.: 3381878
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 605.000
Grundværdi: 166.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 484.000
Grundlag for grundskyld: 132.800

Arealer**

Grundareal: 835 m²
- heraf vej 130 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 70 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: 16.02.1939 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 21.04.1961 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2A 8B
- Nr. 3: 03.05.1993 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 5A

Planer

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

Tilbehør:

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

Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F + F

Adresse: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb		kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	2.468	Kontantpris		795.000
Grundskyld	kr.	1.235	Tinglysningsafgift af skødet		6.650
Husforsikring	kr.	5.413	Halv ejerskifteforsikringspræmie		12.817
Kommunalt ejendomsbidrag incl skorstensfejning 2026	kr.	4.643	I alt		814.467

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. 13.759

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.416 md. / 52.991 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.501 md. / 42.008 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: 31.07.2026

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: Sundvej 31, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 01.09.2026

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. 4: hovedstol kr. 524.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
		01.09.2026

ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

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

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.