



REAL

Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	31
Kontant	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	600	Grund m ²	80
Byggeår	2025		

Sagsnr. **466001934**

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: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

Dato: 29.04.2026



Indretnings forslag

Sommerhus i første række til fjorden

Det er sjældent, at en beliggenhed som denne udbydes til salg! På Strandvejen 13 i Hvalpsund finder du et sommerhus i **første række til Limfjorden** – med panoramaudsigt, direkte nærhed til vandet og en stemning, der straks indbyder til ferieliv og ro.

Sommerhuset er nybygget, hvor de store rammer er på plads, men hvor de sidste detaljer mangler at blive færdiggjort. For dig som køber betyder det en oplagt mulighed for at overtage et næsten færdigt projekt og selv sætte det endelige præg på huset – både i materialevalg og indretning. Gulv og lofter er isoleret med 250 mm, og væggene med 200 mm, så huset kan bruges året rundt.

Der er desuden monteret 3-lags glas i alle vinduer og døre, som sikrer optimal energi-effektivitet og et behageligt indeklima. Badeværelset er der forberedt med rørføring til Hans Grohe i brusenichen, rørføring til Vola ved håndvasken, inkl. messing-vandhane, endvidere er der Unidrain-afløb i brusenichen. Alt sammen kvalitetsløsninger, der fuldender resten af huset og giver et moderne, stilrent udtryk.

Når arbejdet er færdigt, står du med et sommerhus, der kombinerer moderne komfort med en af områdets absolut bedste beliggenheder. Planløsningen giver plads til både samvær og privatliv, og de store vinduespartier sikrer et særligt lysindfald, hvor fjorden altid er en del af udsigten.

Udenfor venter en mulig terrasse, hvor du kan nyde solen dagen lang – med fjorden som din nærmeste nabo.

Kontakt ejendomsmægler for mere info:

Tlf. 70 20 25 11

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.

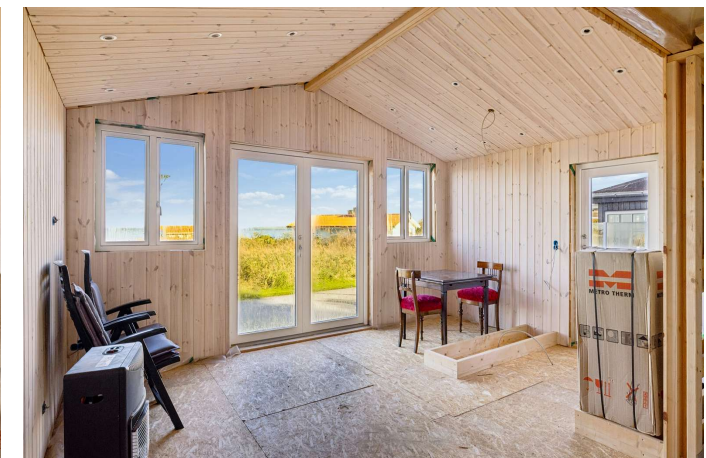
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kalle Lund Andersen

Adresse: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

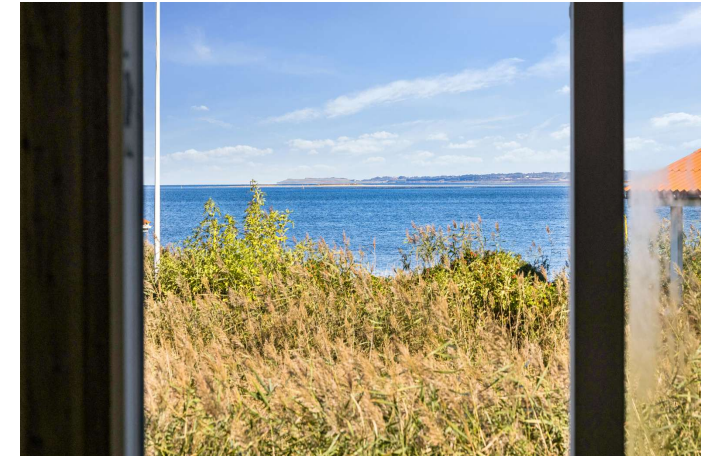
Dato: 29.04.2026



Adresse: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

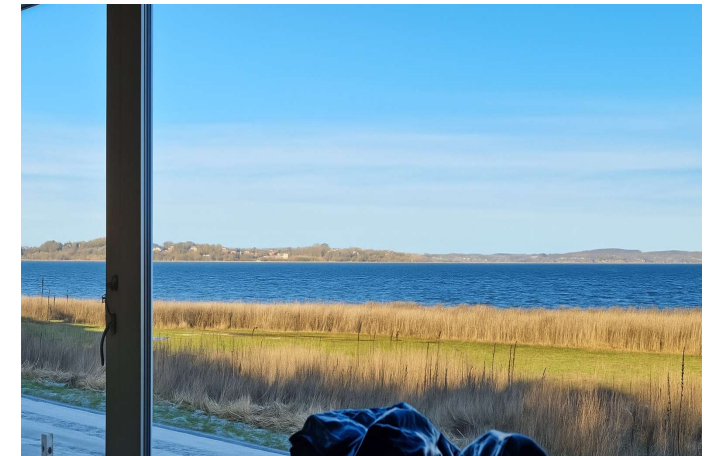
Dato: 29.04.2026



Adresse: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

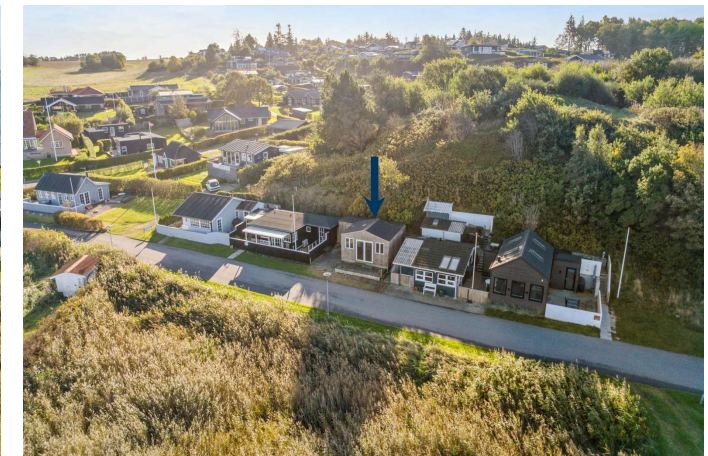
Dato: 29.04.2026



Adresse: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

Dato: 29.04.2026



Adresse: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

Dato: 29.04.2026

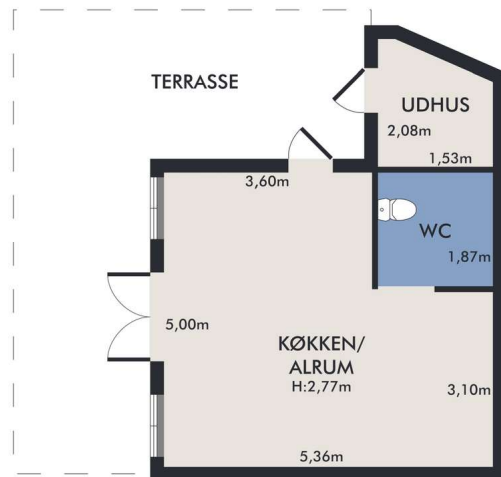


Adresse: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

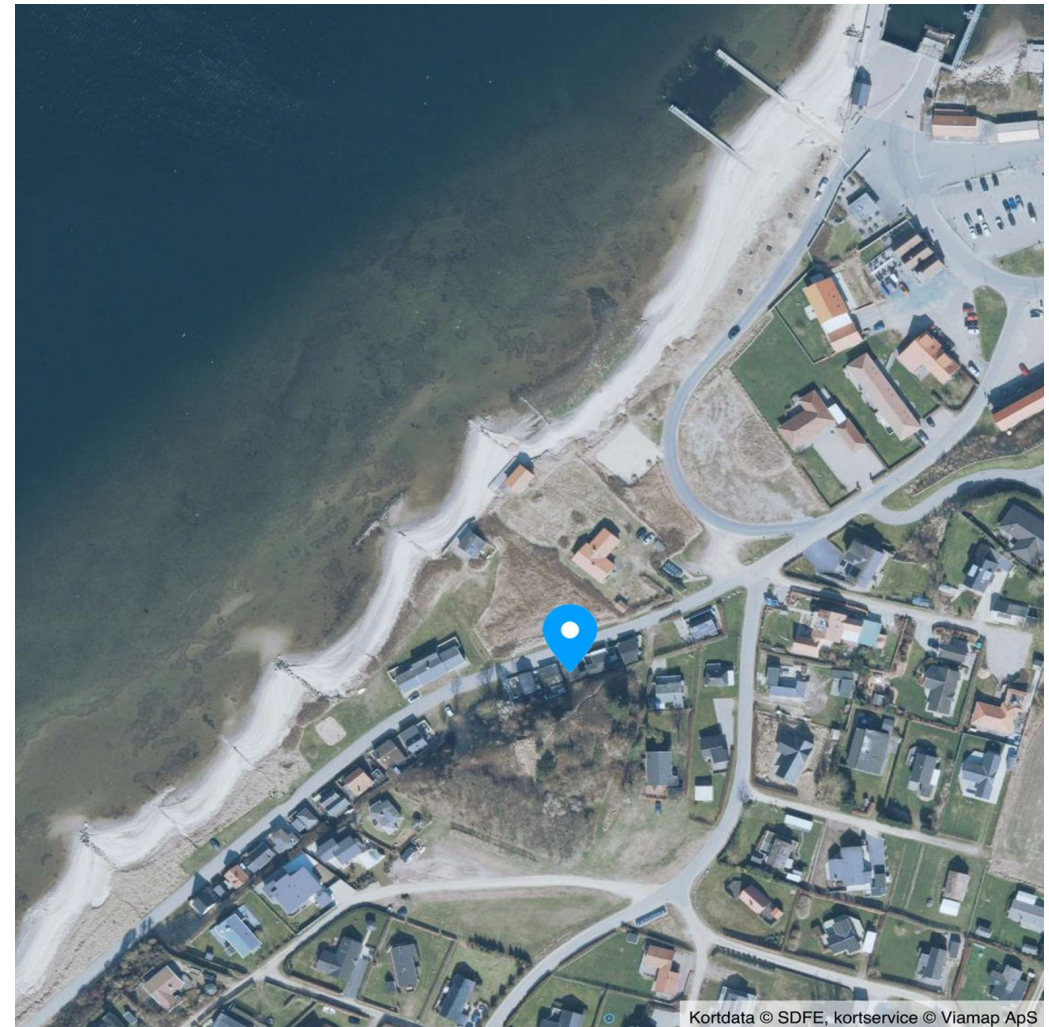
Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

Dato: 29.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus på fremmed grund
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 670752 Hole By, Lovns, 8eh (3.956 m²) 27. nov.
BFE-nr.: 750831
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 560.000
Grundværdi: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 448.000
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Grundareal: 80 m²
Boligareal i alt: 31 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 3 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: 11.01.1923 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 1: 11.11.1111 - Se grund
- Nr. 2: 27.02.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5A
- Nr. 3: 19.05.1967 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 25.01.1980 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 25.01.1980 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 6: 13.11.2020 - EKSTRAKTUDSKRIFT
- Nr. 7: 21.11.1985 - Lejekontrakt

Planer

Kommuneplan 105.S.1 - Sommerhusområde ved Hvalpsund
Lokalplan 1020 - Område til sommerhusformål Kulturmiljø langs Strandvejen, Hvalpsund
Lokalplanen.pdf

Tilbehør:

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

1 køleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde:

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.285	Kontantpris	kr.	895.000
Renovation	kr.	3.736	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	902.250
Rottebekæmpelse	kr.	18	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.		
Husforsikring	kr.	656			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	7.195		

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 5.030 md. / 60.355 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.974 md. / 47.688 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: Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001934
Ejerudgift/md.: kr. 600

Dato: 29.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen gæld

Andre forhold af væsentlig betydning

Handlens berigtigelse

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 2024. 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 2024 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 2024.

Byggesag vedrørende ejendommen:

Vi gør særligt opmærksom op at huset er beliggende i et område som er omfattet af lokalplan nr. 1020. Det betyder, at ændringer på ejendommens ydre - som f.eks. vinduer, farvevalg, tilbygninger eller ombygninger - skal udføres i overensstemmelse med lokalplanen og med myndighedernes godkendelse.

Der er udstedt en byggetilladelse af Vesthimmerlands kommune d. 30. september - 2022, som køber forpligter sig til at overholde og leve op. Ligeledes skal huset skal færdigmeldes til kommunen i overensstemmelse med byggeansøgningen, før endelig ibrugtagningstilladelse kan gives.

Kommunen har i den forbindelse med sagsbehandlingen påpeget, følgende 3 punkter vedr. byggeansøgning:

- Et vindue mod naboen skal fjernes for at overholde brandkravene. (Er fjernt, skal blot godkendes)

- Huset skal males i en farve, der er godkendt jf. lokalplanens bestemmelser.
- En eventuel hævet terrasse skal tilpasses lokalplanens afstands- og højderestriktioner i forhold til naboer.
Det er købers eget ansvar at sætte sig ind i lokalplanen, og de generelle krav til færdigmelding af sommerhuset, kommunens bestemmelser og den igangværende byggesager.
Kontakt ejendomsmægler for at få tilsendt udbydende materiale omkring byggesagen vedr. huset på Strandvejen 13, Hvalpsund, 9640 Farsø

Følgende byggematerialer er med i handlen:

Isolering.
Varmtvandsbeholder.
Gulv til hele huset.
Gulvslanger til gulvvarme.
Gulvvarmeplader til slangerne.
Toilet.

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.