

REAL



Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	1.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.176	Grund m2	745
Byggear	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **466001899**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

Adresse: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På en fredelig, lukket villavej i det naturskønne Hvalpsund ligger denne indbydende og velholdte villa fra 2004 – en moderne bolig med hele 170 m² i ét plan, hvor funktionalitet og æstetik går hånd i hånd. Her bor du i gåafstand til både indkøb, offentlig transport, hyggelige spisesteder, stranden, lystbådehavnen og ikke mindst Hvalpsunds anerkendte golfanlæg – alt det, der gør hverdagen nem og weekenderne inspirerende.

Villaen er opført i blødstrøgne mursten med maghoni-vinduer, valmede gavle og klassiske betontagsten – et hjem med både stil og holdbarhed. Indendørs byder huset på en gennemtænkt planløsning, ideel til den moderne familie.

Du bydes velkommen i en lys entré i åben forbindelse med det rummelige bryggers, der er indrettet med god skabsplads og praktisk vaskesøjle i ophævet niveau. Fra entréen er der adgang til husets hjerte – det store og lyse køkken/alrum med masser af plads til både madlavning og samvær.

Hjemmets store badeværelse fremstår særdeles lækkert med dobbelt vask, bruseniche og indbydende badekar. Børneafdelingen rummer hele tre store værelser, så der er rigeligt med plads til både børn, gæster og hobby.

I den modsatte ende af huset finder du forældreafdelingen, som består af et soveværelse, gæstetoilet og ekstra værelse til f.eks. kontor giver mulighed for hjemmearbejde i rolige rammer.

Den store, lyse stue har et skønt lysindfald og direkte udgang til en vestvendt, flisebelagt terrasse, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes i fulde drag. Herfra har du udsigt til den ugenerede have, som grænser op til åbne markarealer – en privat oase med masser af himmel og ro.

Der er gulvvarme i hele huset som giver en god komfort samt hvide, ludbehandlede rustiklofter, som skaber en lys og venlig atmosfære.

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: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

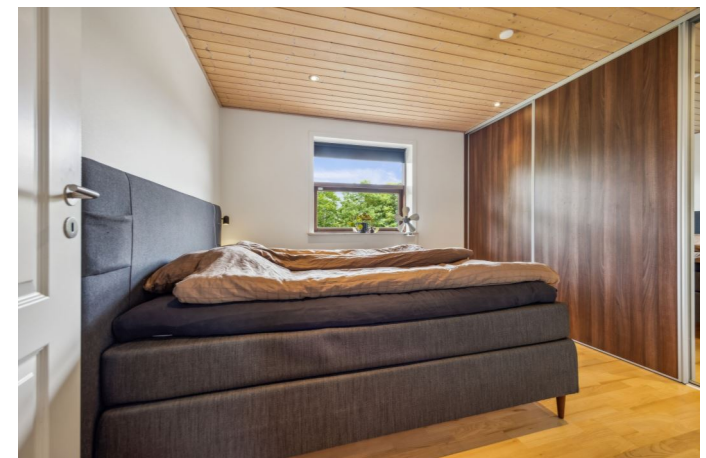
Dato: 06.12.2025



Adresse: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 06.12.2025



Adresse: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

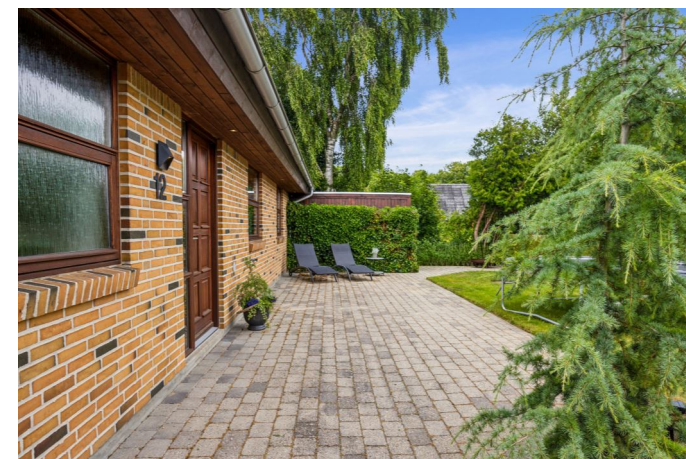
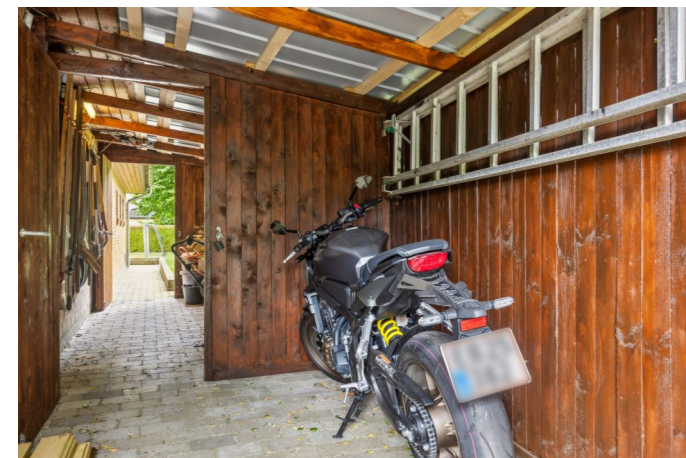
Dato: 06.12.2025



Adresse: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 06.12.2025



Adresse: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 06.12.2025



Adresse: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	2 ii Hole By, Lovns
BFE-nr.:	3382030
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.047.000 kr.
Grundværdi:	155.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	837.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	745 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	48 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Se tingbogsattest

Nr. 1 lyst d. 01.10.1985 lbnr. 11543-75 Anmærkning anm byrder Tillægstekst
Lokalplan nr. 42, Vedr 2A Filnavn: 75_L_57

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 15.290,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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 i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.

Adresse: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.272	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	1.153	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.826
Husforsikring	kr.	4.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.916.076
Rottebekæmpelse	kr.	62			

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

14.118

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.037 md./ 120.443 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.051 md./ 96.607 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.12.2025

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: 1/2 - 1/8

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: Højvangen 12, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001899
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 06.12.2025

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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.