

REAL



Teglvænget 10, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	700
Kontantpris	980.000		
Udbetaling	50.000		
Ejerudgift	320		

Sagsnr. **466001931**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Teglvænget 10, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 980.000

Sagsnr.: 466001931
Ejerudgift/md.: kr. 320

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at bygge eget hus med en af Hvalpsunds bedste og højest beliggende udsigter? Så er denne unikke grund lige noget for dig. Her får du en sjælden mulighed for at skabe et drømmehjem med uhindret panoramaudsigt til Limfjorden, lystbådehavnen og livet på vandet.

Fra grunden kan du følge færgen Mary glide mellem Hvalpsund og Sundsøre, se sejlbådene lægge til i havnen, nyde udsigten til Salling på den anden side af fjorden og lade øjet vandre over vandet til det fredede fuglereservat Rotholmene, Livø, kanten af Fur samt Thy i det fjerne. Fra grunden er der direkte adgang til lystbådehavnen, børnevenlig badestrand og restaurant Pakhuset.

Grunden er byggemodnet med alle tilslutninger betalt og ført ind - kun varme mangler. Der medfølger desuden en gyldig byggetilladelse udstedt i maj 2025 og som gælder frem til maj 2026. Der er ikke byggepligt på grunden, ligesom der heller ikke er bopælspligt.

Attraktiv beliggenhed

Hvalpsund er et område i rivende udvikling og i høj kurs blandt både fastboende, fritidsfolk og turister. Her finder du alt til en aktiv hverdag: golfbane, lystfiskeri, sejlsads, cykel- og vandruter i den varierede natur - blandt andet den populære tur "stranden rundt" fra Louns til Hvalpsund eller stierne ved Skovbakker og Herregården Hessel.

Byen byder også på indkøbsmuligheder, hyggelige spisesteder, legeplads, endnu en badestrand med badebro, to vinterbadeklubber og en fiskerihavn samt et færgeleje. Der findes desuden et aktivt forenings- og klubliv, og i nærområdet ligger større handelsbyer som Farsø, Aars og Løgstør.

Læs mere om Hvalpsund på www.hvalpsund-by.dk

En sjælden mulighed for - uden at skulle nedrive et hus først - at sikre dig en udsigtgrund i et område, der sjældent slipper noget tilsvarende på markedet.

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.

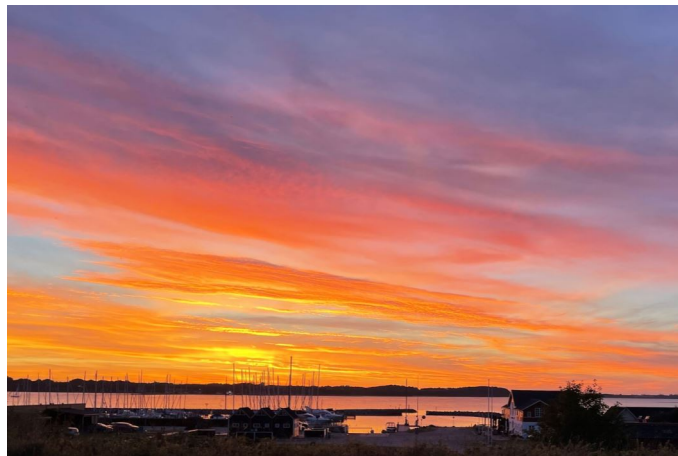
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Trine Munk Johansen

Adresse: Teglvænget 10, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 980.000

Sagsnr.: 466001931
Ejerudgift/md.: kr. 320

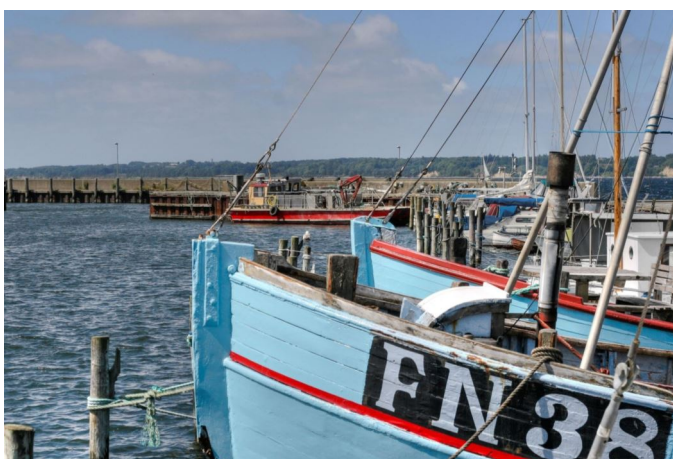
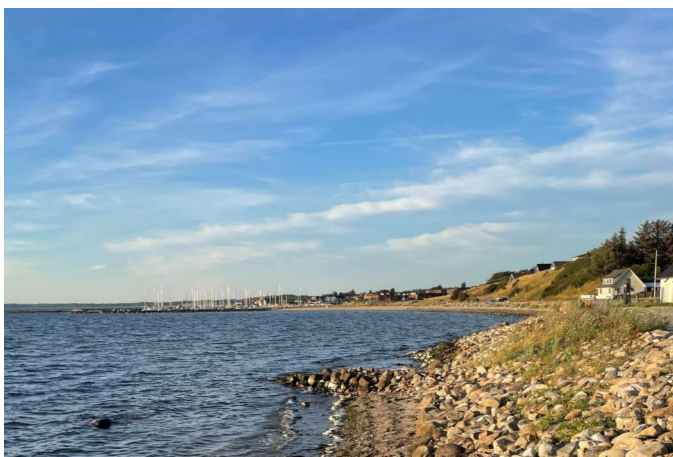
Dato: 31.01.2026



Adresse: Teglvænget 10, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 980.000

Sagsnr.: 466001931
Ejerudgift/md.: kr. 320

Dato: 31.01.2026





Adresse: Teglvænget 10, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 980.000

Sagsnr.: 466001931
Ejerudgift/md.: kr. 320

Dato: 31.01.2026

<u>Ejendomsdata:</u> Ejendommen Ejendomstype: Helårsgrund Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), Kommune: Vesthimmerland Matr.nr.: 2 gg Hole By, Lovns BFE-nr.: 3381976 Parcel nr.: Zonestatus: Byzone Vej: Offentlig Kloak: Offentlig			Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr.: 2024 Grundværdi: 382.000 kr. Grundlag for grundskyld: Arealer Grundareal udgør: 700 m ²			<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u> Lokalplan/kommuneplan: Lokalplan nr 8 - Boligområde i Hvalpsund by. Servitutter: Se tingbogsattest Nr. 1 lyst d. 25.08.1972 lbnr. 6393-75 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 75_H_610		
<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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 ovenståendevedr. den foreløbige beskatning i 2024.								



Adresse: Teglvænget 10, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 980.000

Sagsnr.: 466001931
Ejerudgift/md.: kr. 320

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Sælger oplyser at der er ført etableret skel

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Teglvænget 10, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 980.000

Sagsnr.: 466001931
Ejerudgift/md.: kr. 320

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.842	Kontantpris/udbetaling	kr.	980.000
Grundejerforsikring	kr.	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
			Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
			I alt	kr.	995.750
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		3.842			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.785 md./ 69.414 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.521 md./ 54.257 år v/26,90%
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: 31.01.2026
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: 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: Teglvænget 10, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 980.000

Sagsnr.: 466001931
Ejerudgift/md.: kr. 320

Dato: 31.01.2026

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

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tegllmarken

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.