



REAL

Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	80
Kontantpris	1.175.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.095	Grund m2	1.260
Byggear	1971		

Sagsnr. **466001933**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Rørsangervej 32, Hvalsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om et fritidshus, hvor du kan pakke kufferterne og rykke direkte ind i feriehjemmet? På **Rørsangervej 32** finder du et gennemrenoveret sommerhus på 80 m², beliggende på en stor naturgrund på hele 1.260 m².

Her får du en unik beliggenhed – som **sidste hus på en stikvej**, helt ugenert og omgivet af bevokset engarealer. Det betyder fred, ro og masser af privatliv – samtidig med, at du er tæt på både fjorden, naturen og Hvalsunds hyggelige sommerliv.

Huset er flot moderniseret med nyere installationer, så du slipper for bekymringer om istandsættelse – her er alt klar til brug. Indretningen byder på lyst køkken/alrum, hyggelig stue, 3 gode værelser, badeværelse samt annekset med ekstra sovepladser. Udenfor kan du nyde solen og udsigten fra terrassen, mens børnene leger på den ugenerte grund hvor du finder shelter, bålplads og gode terrasser.

Området:

Huset er beliggende i et attraktivt område, hvor man hurtigt mærker den afslappede atmosfære og den hyggelige stemning, som hersker i nabolaget. Hvalsunds charme er ikke til at komme udenom, og man forestiller sig hurtigt de varme sommerdage, hvor kursen sættes mod stranden. Her kan dagen tilbringes med friske dukkerter, sejls og solbadning med en god bog, imens børnene boltrer sig i vandkanten eller på den nye legeplads.

Når I trænger til at få pulsen op, byder Hvalsund også på gode cykel- og vandruter, hvor den smukkeste natur danner de perfekte rammer for turen. Desuden finder man gode restauranter, indkøbsmuligheder, stor legeplads med multibane, færgeløje, lystbådehavn, fiskesø samt en populær golfbane.

Book en fremvisning i dag – og mærk selv roen og feriestemningen!

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: Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

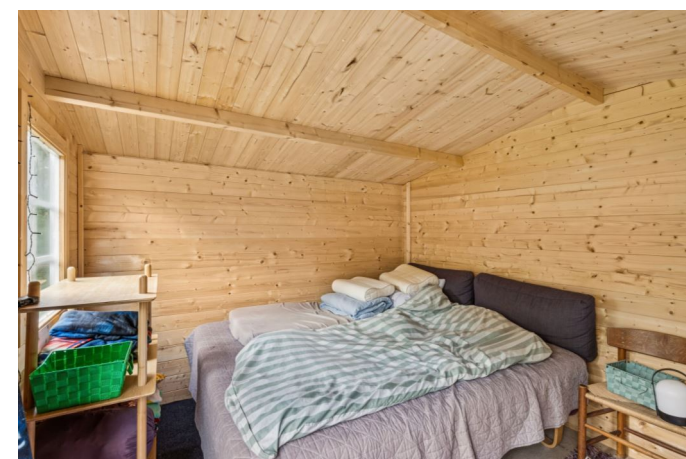
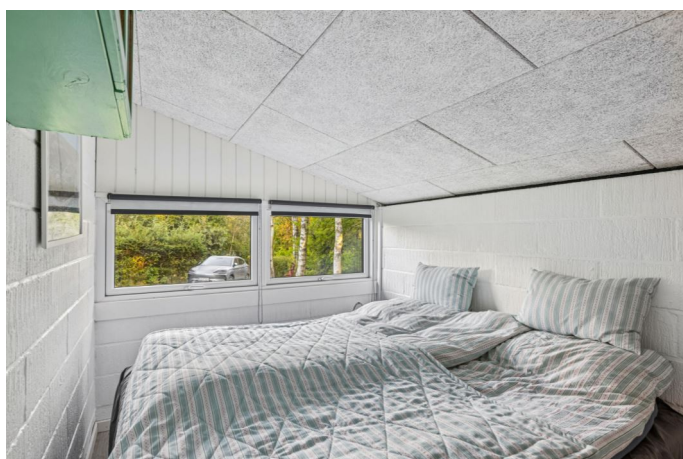
Dato: 31.01.2026



Adresse: Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

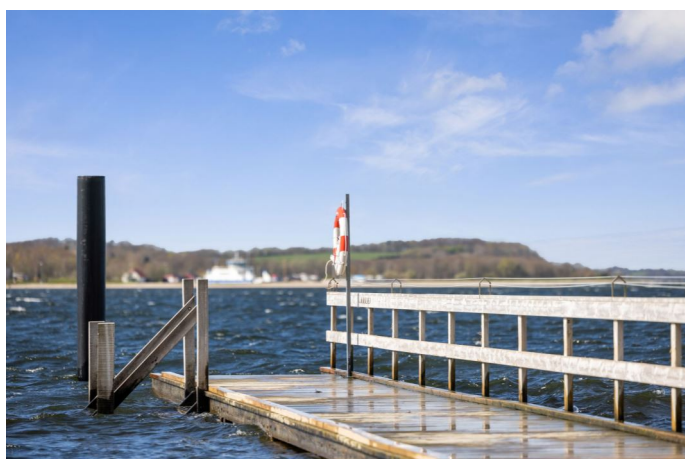
Dato: 31.01.2026



Adresse: Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

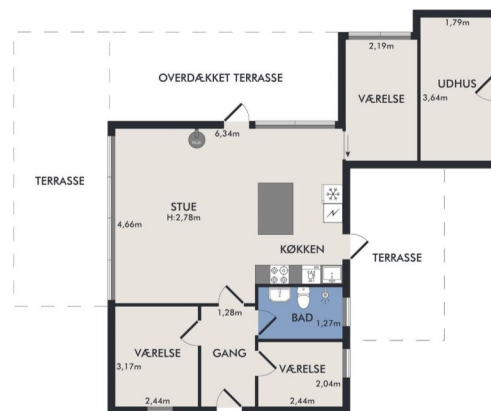
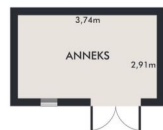
Dato: 31.01.2026



Adresse: Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 9 ch Hole By, Lovns
BFE-nr.: 3382425
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1971

Arealer

Grundareal udgør: 1.260 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 80 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Se tingbogsattest

Nr. 1 lyst d. 22.08.1967 lbnr. 4131-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
sti mv Filnavn: 75_I_428

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 880.000 kr.
Grundværdi: 296.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 704.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab. Emhætte. Induktion kogeplade. Elkomfur. Opvaskemaskine. Micro(kombi ovn)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Bauta Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Se eleftersyn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. Sælger oplyser at brændeovnen er fra slut 2021.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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 2024.

Adresse: Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.590	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.175.000
Grundskyld	kr.	2.202	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.174
Husforsikring	kr.	4.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.950
Renovation	kr.	2.023	I alt	kr.	1.190.124
Grundejerforening	kr.	650	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.		
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	60			
Ejerudgift i alt 1 år		13.139			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.427 md./ 77.121 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.112 md./ 61.343 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: Rørsangervej 32, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 466001933
Ejerudgift/md.: kr. 1.095

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 gæld

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hessel

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

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.