



REAL

## Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>71</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.130</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>802</b>
Byggeår	<b>2002</b>		

Sagsnr. **466002051**

---

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://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: Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002051  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 20.06.2026



## Privat sommerhusperle med uderum i særklasse

Her får du et sommerhus, der skiller sig ud. Beliggende fredeligt og tilbagetrukket i Hvalpsund, hvor en lukket og ugeneret have danner rammen om et udeliv, der er i en klasse for sig. Boligen fremstår særdeles velholdt og indbydende med et naturligt samlingspunkt i opholdsrummet, hvor køkken og stue smelter sammen.

Store vinduespartier trækker lyset ind og skaber en glidende overgang mellem inde og ude – præcis som et sommerhus skal være. Indretningen giver god plads med flere værelser, så både familie og gæster kan være med. Her er fleksibilitet og anvendelighed i hverdagen – uden at gå på kompromis med komforten.

Det er dog udenfor, at ejendommen for alvor imponerer. Rundt om huset finder du flere gennemtænkte terrasser og opholdsrum, som gør det muligt at følge solen fra morgen til aften. Her er altid et sted i læ, altid et sted i solen – og altid et sted at nyde roen.

Haven er lukket og privat, hvilket giver en sjælden følelse af at være helt for sig selv – midt i et attraktivt sommerhusområde. Alt fremstår velholdt og klar til brug, så du kan overtage og tage sommerhuset i brug med det samme.

Beliggenheden i Hvalpsund giver nem adgang til Limfjorden, naturen og områdets mange oplevelser – samtidig med at du bor roligt og uforstyrret.

### 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: Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002051  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 20.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Værelse

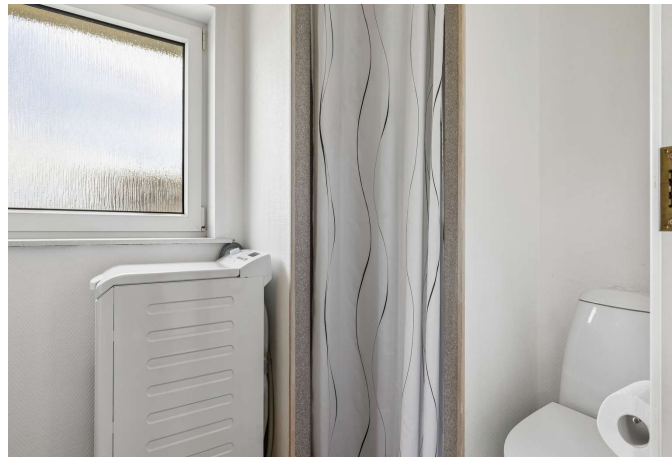
Adresse: Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002051  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

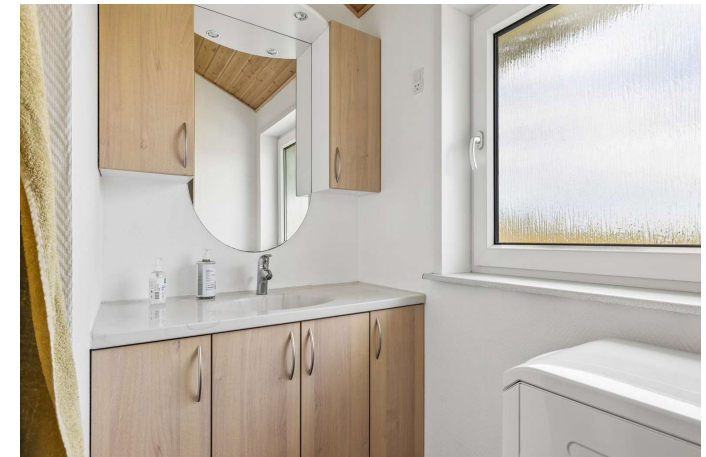
Dato: 20.06.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Disponibelt rum

Adresse: Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002051  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 20.06.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Område



Adresse: Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

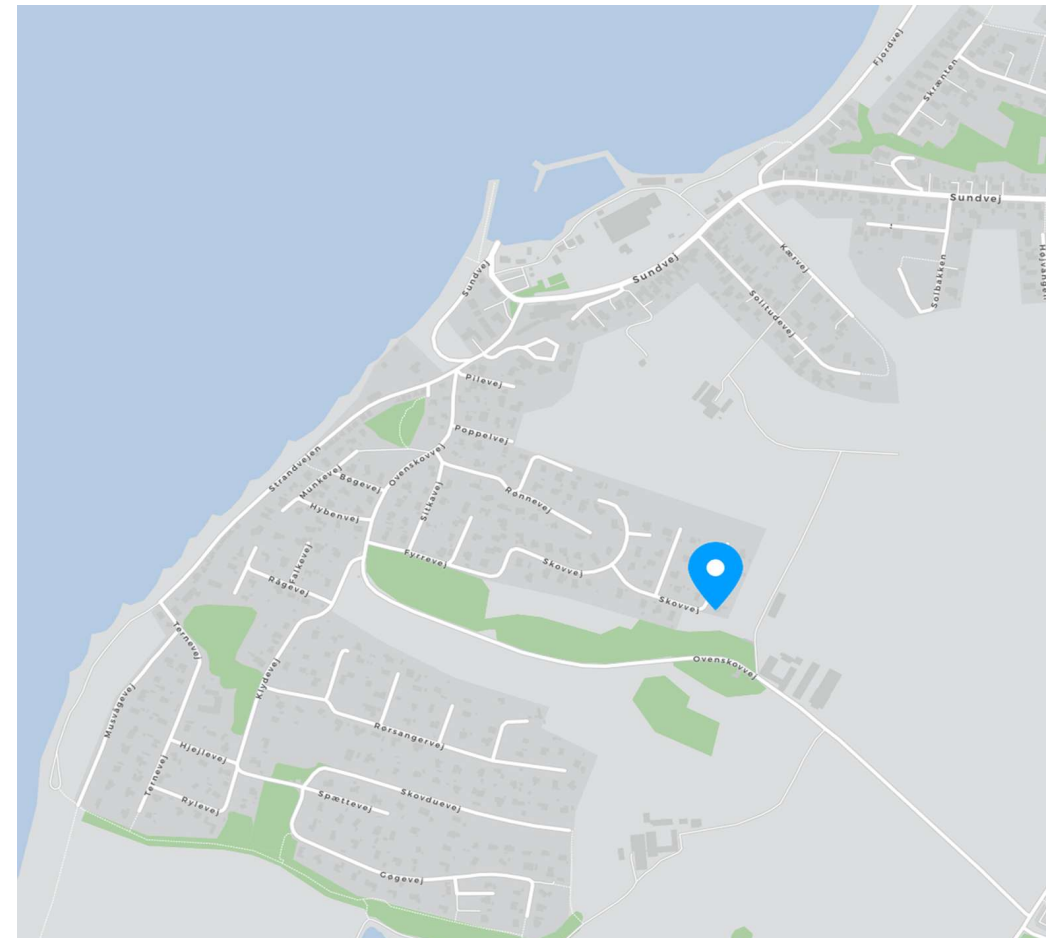
Sagsnr.: 466002051  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 20.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002051  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 20.06.2026



Adresse: Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002051  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 8cx Hole By, Lovns  
BFE-nr.: 3382310  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.285.000  
Grundværdi: 371.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.028.000  
Grundlag for grundskyld: 296.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 802 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 71 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 22 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 105.S.1 - Sommerhusområde ved Hvalpsund

Tilbehør:

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

Komfur, Opvaskemaskine, Køle/fryseskab, Emhætte

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: Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002051  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 20.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.243	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.760	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.174
Storskrald	kr.	53	I alt	kr.	1.512.024
Genbrugsplads	kr.	730	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.		
Emballage- og madaffald	kr.	593			
Restaffald	kr.	319			
Rottebekæmpelse	kr.	68			
Husforsikring	kr.	2.488			
Skorstensfejerbidrag	kr.	684			
Grundejerforening	kr.	400			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.563			

#### 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.336 md. / 100.029 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.588 md. / 79.051 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Skovvej 24, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002051  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 20.06.2026

#### 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. 1: hovedstol kr. 618.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen "Skovbakken" Hvalpsund

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **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.

#### **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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

#### **Brændeovn**

Det kan oplyses at brændeovnen er fra 2002 - den nye ejer skal derfor påregne at skifte brændeovnen i forbindelse med en handel.

#### **Ejendommens registrering**

Ejendommens registrering i BBR kan afvige fra de faktiske forhold. Udhuset er i dag indrettet med værelser, og der forefindes desuden en udhus-/overdækningsbygning, som ikke fremgår af BBR. Oplysningerne i salgsopstillingen tager udgangspunkt i de nuværende forhold

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.