

Sundvej 52, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m^2	**1.067**
Kontant	**645.000**		
Udbetaling	**35.000**		
Ejerudgift	**424**		

Sagsnr. **466002012**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
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: Sundvej 52, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 645.000

Sagsnr.: 466002012
Ejerudgift/md.: kr. 424

Dato: 05.11.2026



Drømmer du om at bygge dit eget hjem – og samtidig nyde en smuk udsigt over Limfjorden? Så har du nu en attraktiv mulighed på Sundvej.

Her udbydes en helårsgrund bestående af matriklerne nr. 50 og 52 med et samlet grundareal på **1.067 m²**. Grundens placering og udformning giver gode muligheder for at placere dit kommende byggeri optimalt – både i forhold til privatliv, solforhold og den flotte udsigt over Limfjorden.

På grunden er der allerede betalt tilslutningsafgifter til **el, vand og kloak**, mens tilslutning til fjernvarme afholdes af køber.

Grunden ligger centralt i hyggelige Hvalpsund – en charmerende havneby ved Limfjorden med omkring 600 indbyggere. Byen er kendt for sin maritime stemning og naturskønne beliggenhed på Louns Halvøen, næsten omgivet af vand. Her har du kort afstand til marina, badestrand, færgeforbindelse til Salling samt gode muligheder for sejlads, cykling og vandreture i den smukke natur langs fjorden.

Hvalpsund byder desuden på hyggeligt havnemiljø, spisesteder og en populær lystbådehavn, der summer af liv i sommerhalvåret.

Kort sagt: **En sjælden mulighed for at bygge nyt i en attraktiv fjordby, hvor natur, vand og ro går hånd i hånd.**

Bemærk at der ikke er bopælspligt i Hvalpsund - så huset kan også benyttes til flex-fritidsbolig.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Sundvej 52, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 645.000

Sagsnr.: 466002012
Ejerudgift/md.: kr. 424

Dato: 05.11.2026







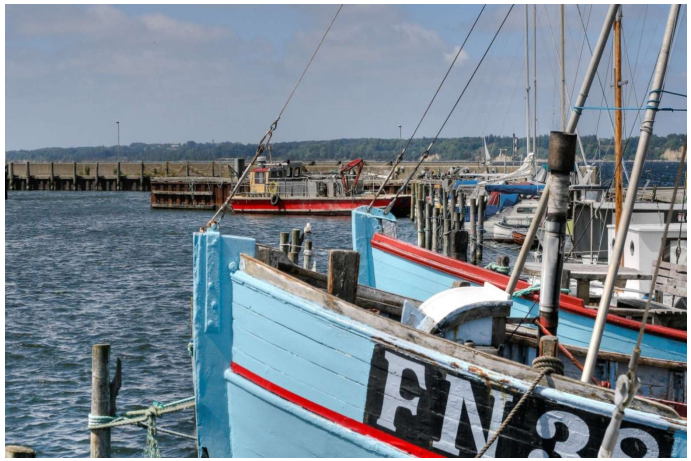

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

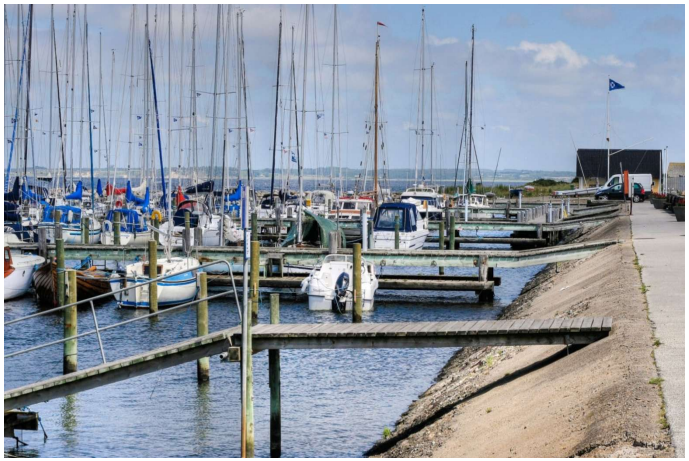
RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

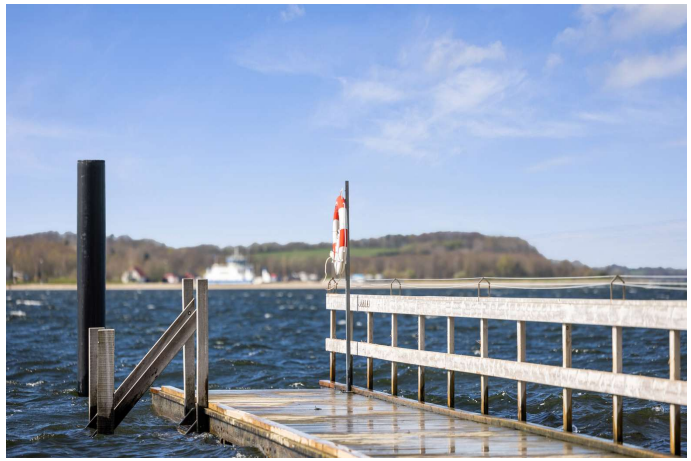
Adresse: Sundvej 52, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 645.000

Sagsnr.: 466002012
Ejerudgift/md.: kr. 424

Dato: 05.11.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

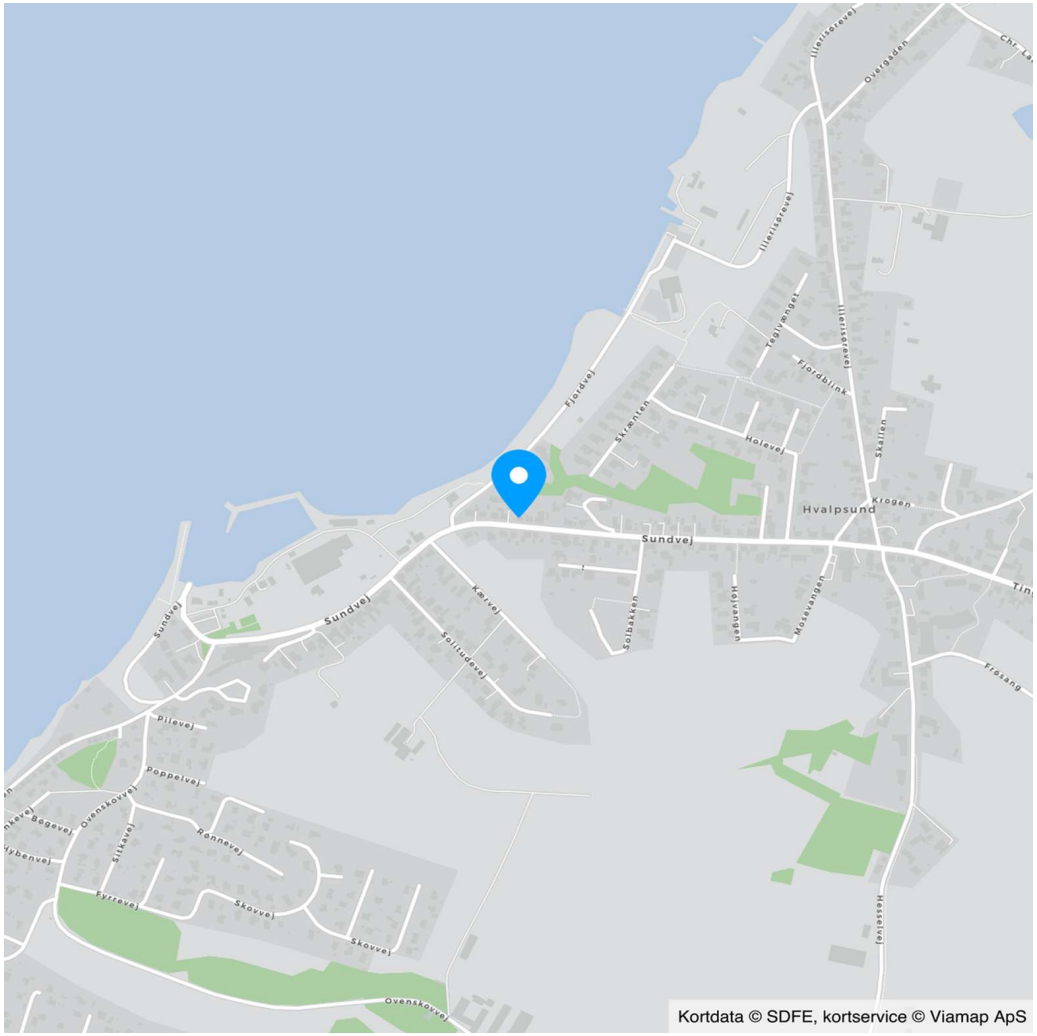
RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Sundvej 52, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 645.000

Sagsnr.: 466002012
Ejerudgift/md.: kr. 424

Dato: 05.11.2026





COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Sundvej 52, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 645.000

Sagsnr.: 466002012
Ejerudgift/md.: kr. 424

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	
Kommune:	Vesthimmerlands
Matr.nr.:	2bi Hole By, Lovns m.fl.
BFE-nr.:	3381845, 7246111
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Grundværdi:	358.000
Grundlag for grundskyld:	286.400

Arealer

Grundareal udgør: 1.067 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Sundvej 52 (BFE-nr. 3381845)
Servitut nr. 1 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2A 8B

Servitutter - Sundvej 50 (BFE-nr. 7246111)
Servitut nr. 1 - Deklaration om byggeretligt skel.
Servitut nr. 2 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2A 8B

Planer
Kommuneplan
Kommuneplan 8.B.1 - Blandet bolig og erhverv Hvalpsund

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Sundvej 52, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 645.000

Sagsnr.: 466002012
Ejerudgift/md.: kr. 424

Dato: 05.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

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

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

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

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

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
Skal tilsluttes Hvalpsund fjernvarme.

Grund nr. 50 har tidligere været tilsluttet fjernvarme og denne afgift kan måske genbruges.

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Sundvej 52, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 645.000

Sagsnr.: 466002012
Ejerudgift/md.: kr. 424

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	2.664
Grundskyld nr. 50	kr.	2.419
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	5.083

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	645.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
I alt	kr.	650.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.860 md. / 46.320 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.003 md. / 36.035 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Sundvej 52, Hvalpsund, 9640 Farsø Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 645.000	Sagsnr.: 466002012 Ejerudgift/md.: kr. 424	Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

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 ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsejendomme 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.