

Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**122**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.342**	Grund m^2	**812**
Byggeår	**2026**		

Sagsnr. **466002114**

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000
Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342
Dato: 11.11.2026



Et sommerhus i særklasse – nyopført med pool, spa og udsigt til naturen

Her får I en helt særlig mulighed for at blive ejer af et sommerhus, som skiller sig markant ud fra det øvrige udbud i Hvalpsund. Skovvej 20 er helt nyopført i 2026 og er fra første streg på papiret tænkt som et sommerhus, hvor kvalitet, komfort og gode ferieoplevelser skulle være i højsædet. Det mærkes overalt – for her er der ikke gået på kompromis.

Sommerhuset rummer hele 122 velindrettede m² og byder på en moderne og indbydende indretning med gode opholdsrum, 3 soveværelser, stor hems og 2 badeværelser. Materialevalg og løsninger er nøje udvalgt, og huset fremstår gennemført fra inderst til yderst. Køkkenet er udstyret med alle hårde hvidevarer, og den komfortable opvarmning sker via luft-til-vand-varmepumpe. Lukket poolområde med eldrevet poolcover og adgang til badeværelse i direkte fra poolrum. Fra pool er der flot udsigt til have og terrasseområdet.

Men det er udenfor, at Skovvej 20 for alvor viser sin helt særlige karakter. Her er en virkelig flot placering med udsigt til engarealer og en lukket vej. Udendørs spa og flere skønne træterrasser der går hele vejen omkring huset, der tilsammen skaber de perfekte rammer om lange sommerdage, afslappende aftener og hyggelige stunder med familie og venner.

Beliggenheden er mindst lige så attraktiv. Huset ligger højt på en rolig vej, hvorfra der er en dejlig udsigt over de åbne engarealer. Samtidig er I tæt på den sti, der fører ned mod Hvalpsund by og stranden, så naturen, vandet, havnemiljøet og byens muligheder er lige i nærheden.

Det er et sommerhus, der er skabt til at blive brugt – og til at blive nydt. Sælger har selv opført huset med ønsket om at skabe de bedst mulige rammer for et sommerhusliv og har derfor ikke haft det udlejet. For den nye ejer er der samtidig mulighed for at vælge en anden tilgang og potentielt opnå en attraktiv lejeindtægt, hvis huset ønskes udlejet.

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026



Pool



Stue



Køkken



Spisestue



Køkken



Køkken

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026



Køkken



Spisestue



ALrum



Stue



Stue



Stue

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026



Alrum



Køkken



Alrum



Alrum



Pool



Værelse

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026



Entre



Udendørs spa



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026



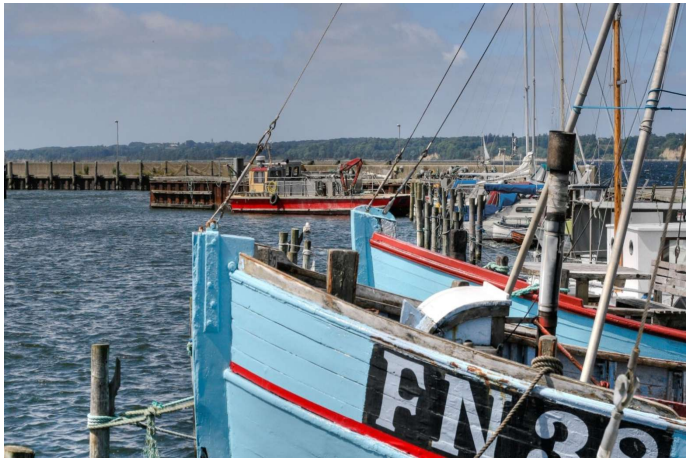
Område



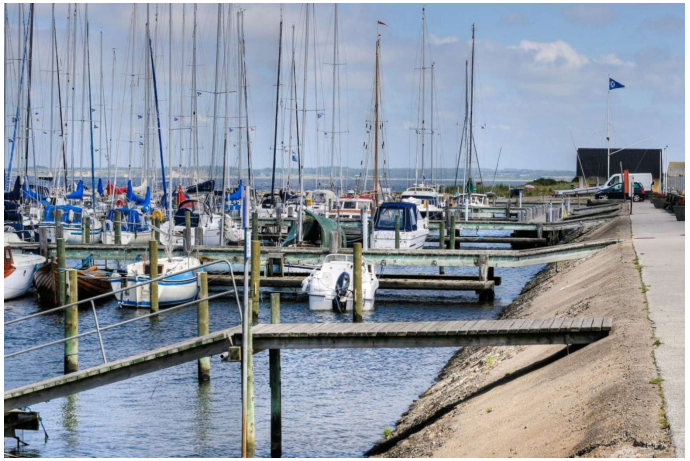
Område



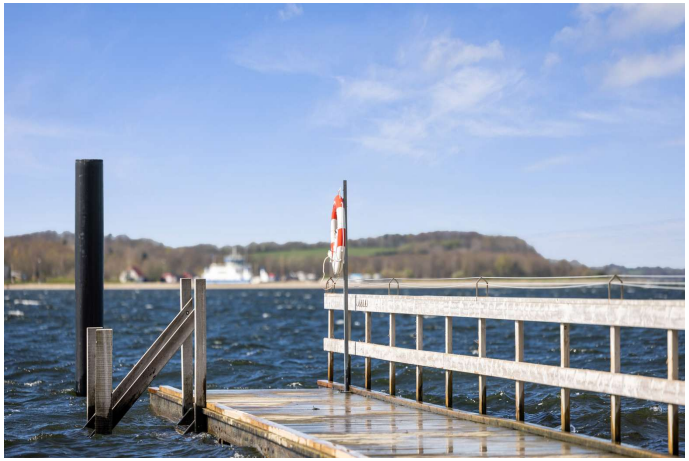
Område



Område



Område



Område

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026



Område



Område



Ejendommen

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

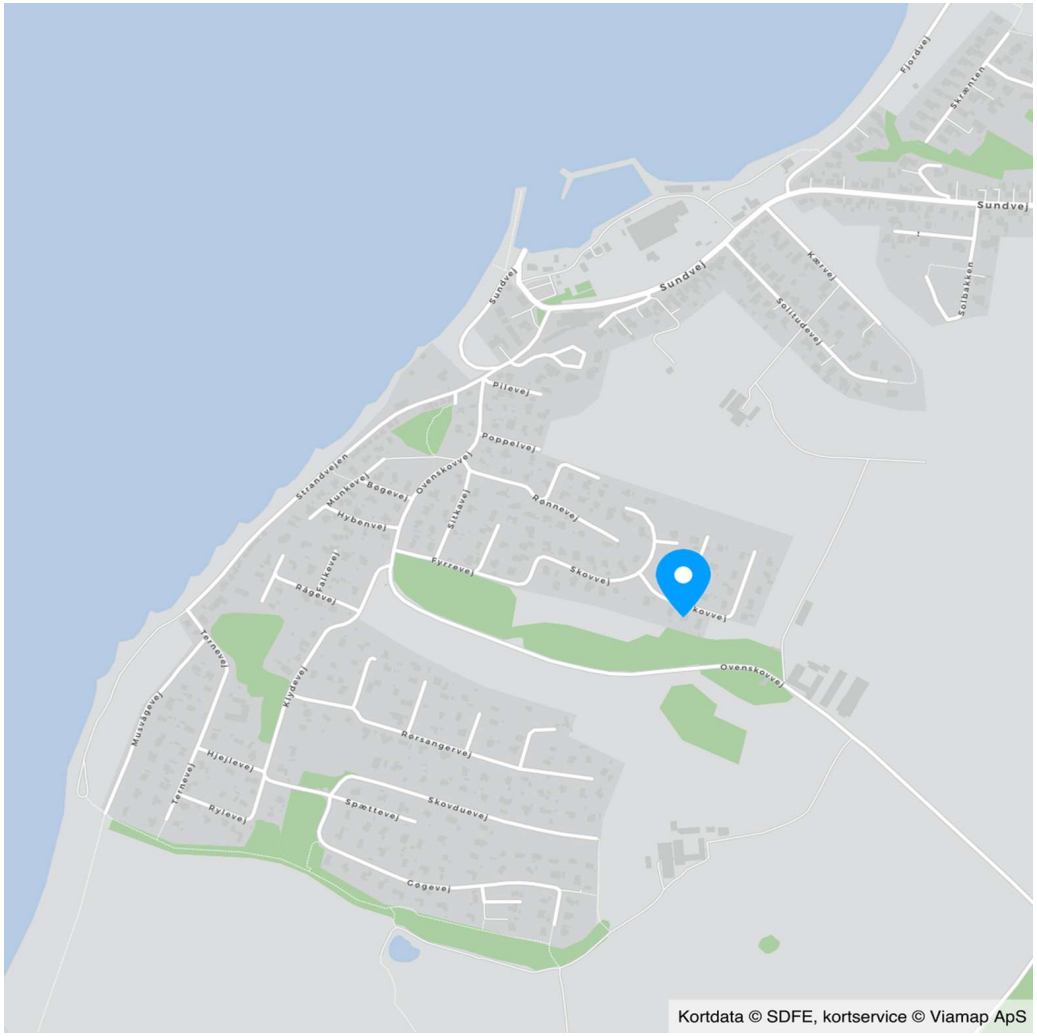
Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Vesthimmerlands
Matr.nr.:	8cr Hole By, Lovns
BFE-nr.:	3382305
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	967.000
Grundværdi:	377.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	773.600
Grundlag for grundskyld:	301.600

Arealer**

Grundareal:	812 m^2
Boligareal i alt:	122 m^2

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

Ovn, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vinkøleskab, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter og nogle pyntegenstande.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Adresse: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og 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.

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.

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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.945
Grundskyld	kr.	2.805
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rottebekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.000
Husforsikring	kr.	5.352
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.102

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.174
I alt	kr.	3.524.024

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.

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.959 md. / 239.511 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.782 md. / 189.379 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: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø Kontantpris: kr. 3.495.000	Sagsnr.: 466002114 Ejerudgift/md.: kr. 1.342	Dato: 11.11.2026

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

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen "Skovbakken" Hvalpsund
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.