

REAL



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

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: 22.09.2026



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 eldrebet 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

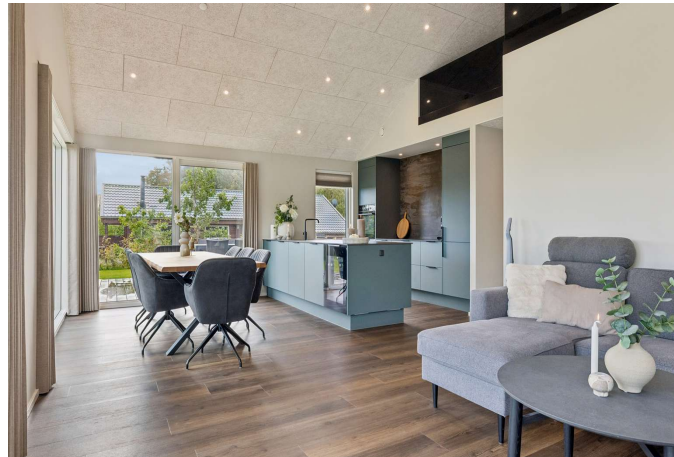
Adresse: Skovvej 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

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

Dato: 22.09.2026



Pool



Stue



Køkken



Spisestue



Køkken



Køkken

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

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

Dato: 22.09.2026



Køkken



Spisestue



ALrum



Stue



Stue



Stue

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

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

Dato: 22.09.2026



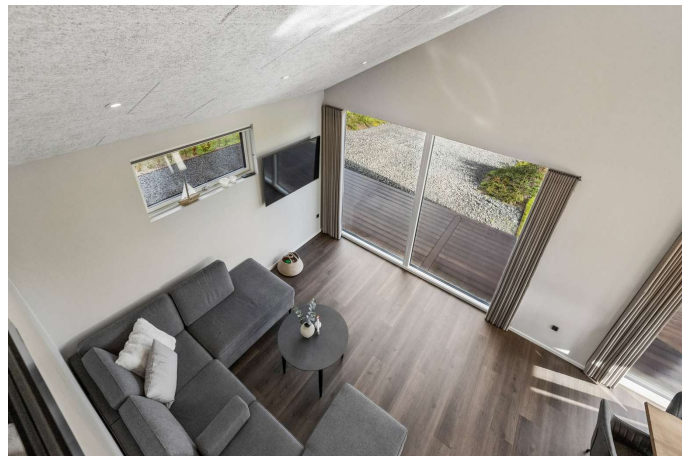
Alrum



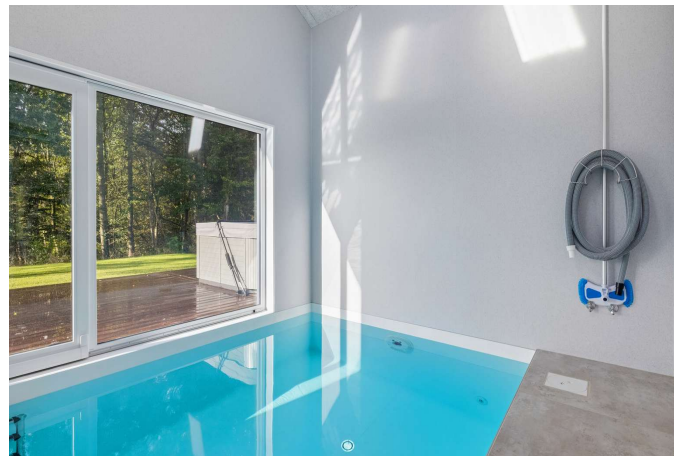
Køkken



Alrum



Alrum



Pool



Værelse

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

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

Dato: 22.09.2026



Værelse



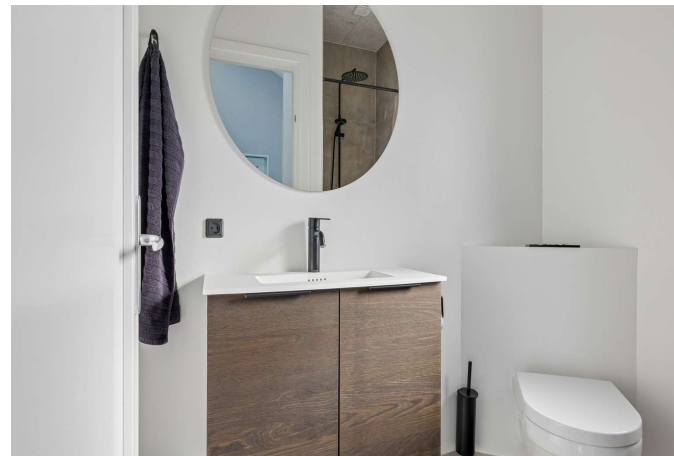
Værelse



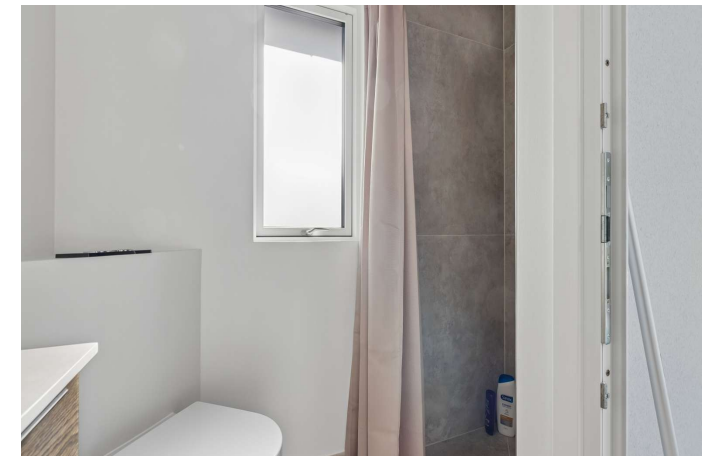
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

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

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

Dato: 22.09.2026



Entre



Udendørs spa



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

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

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

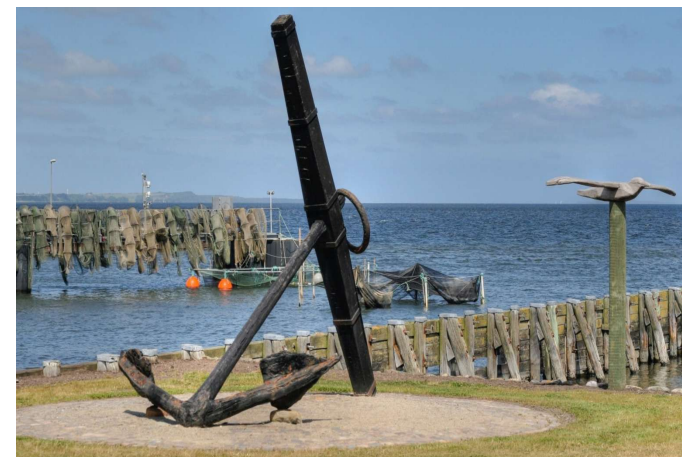
Dato: 22.09.2026



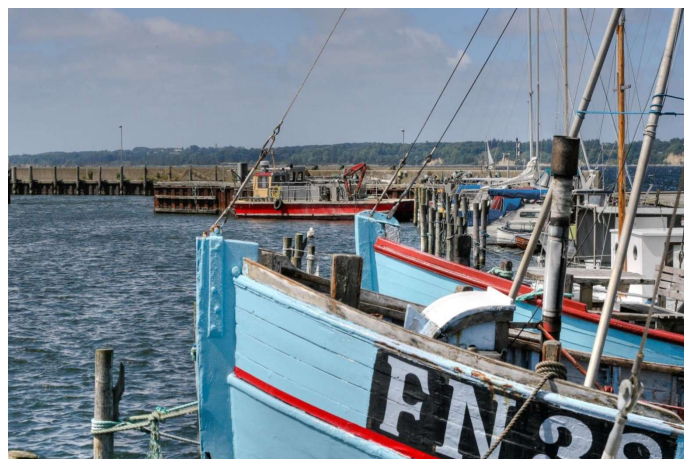
Område



Område



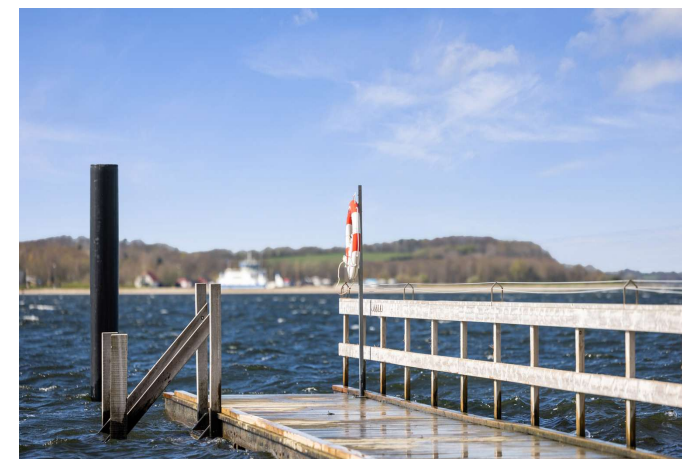
Område



Område



Område



Område

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

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

Dato: 22.09.2026



Område



Område



Ejendommen

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

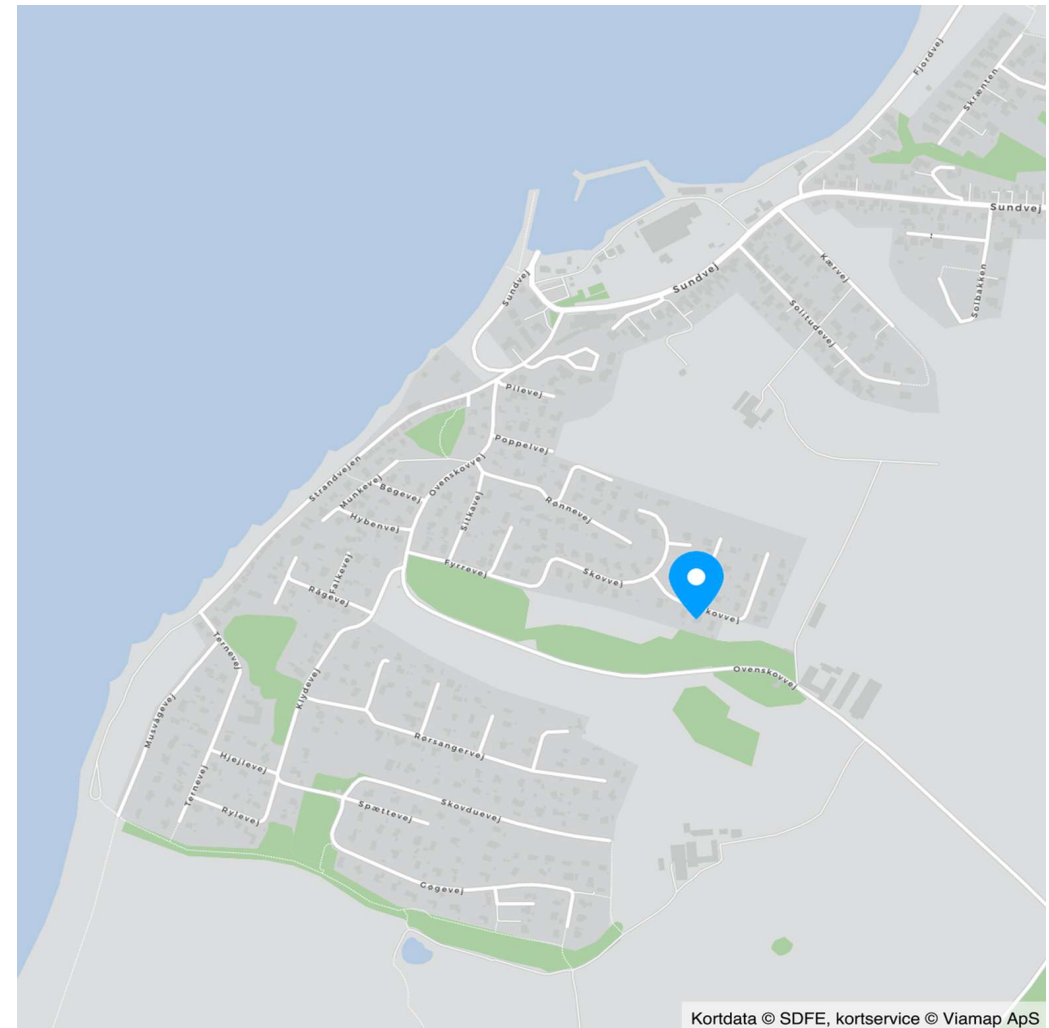
Sagsnr.: 466002114
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 22.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 22.09.2026

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 m²
 Boligareal i alt: 122 m²

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.



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

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

Dato: 22.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens 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 salgsoptstillingens 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.

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

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

Dato: 22.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.945	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	2.805	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rotte- bekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.174
Husforsikring	kr.	5.352	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/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.102			

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 20.068 md. / 240.814 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.868 md. / 190.418 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 20, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

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

Dato: 22.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget 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

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 ejendomstyper, 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.