

REAL



Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	253
Kontantpris	1.375.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.884	Grund m2	803
Byggeår/ombygget	1927/1970	Energimærke	C

Sagsnr. **466001837**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Med en central beliggenhed og et spændende terrasseanlæg, der byder på flere hyggelige kroge og en uhindret udsigt over Limfjorden, får du her ikke bare et hjem, men en livsstil. Hvalpsund er et maritimt paradis, hvor du kan nyde sejlture, lystfiskeri og afslapning ved badestranden, der har fantastiske forhold for børnene. Naturen indbyder til cykel- og vandreture, og i området finder du også flere gode restauranter og indkøbsmuligheder, der gør hverdagen nem og bekvem.

Villaens indretning:

Stueetagen: En lys og indbydende entré byder velkommen, og videre inde finder du en stor stue med pillebrændeovn, der skaber den perfekte stemning. Den separate spiseetage leder dig videre til 1. sal via en smuk trappe. Det moderne køkken er ideelt til madlavning, og det rummelige badeværelse med både bruseniche og badekar tilbyder luksus og funktionalitet. Et praktisk bryggers med udgang til haven gør hverdagen endnu lettere.

I stueplan er der en **separat afdeling** med egen indgang hvor der er: Tekøkken, stort badeværelse og stor stue/værelse. **Denne afdeling giver ekstra muligheder for fleksibel anvendelse – som udlejning via Airbnb, teenageafdeling, hobbyrum eller måske et hjemmekontor.** Mulighederne er mange!

1.sal: Her finder du et stort repos og 4 gode værelser, der giver plads til hele familien. Det moderne badeværelse med walk-in og bruseniche er både praktisk og luksuriøst. Fra den ene stue/værelse på første sal er der direkte adgang til en skøn terrasse, hvor du kan nyde den spektakulære udsigt over fjorden – et perfekt sted til både afslapning og underholdning. Huset opvarmes med fjernvarme og har en lav årlig varmeudgift.

Til huset er der desuden en dejlig garage og godt værksted samt en overdækning på bagsiden af huset.

Denne villa er ideel til dig, der søger et hjem med masser af plads, fleksibilitet og en fantastisk beliggenhed tæt på naturen og vandet. Uanset om du ønsker at udnytte det

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: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 31.01.2026



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 31.01.2026



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

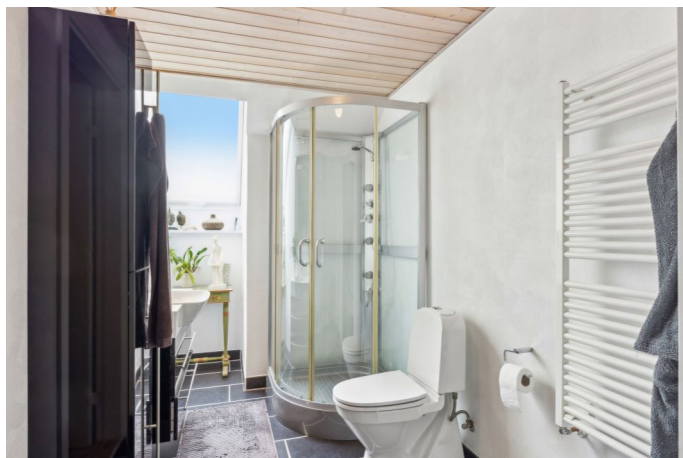
Dato: 31.01.2026



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

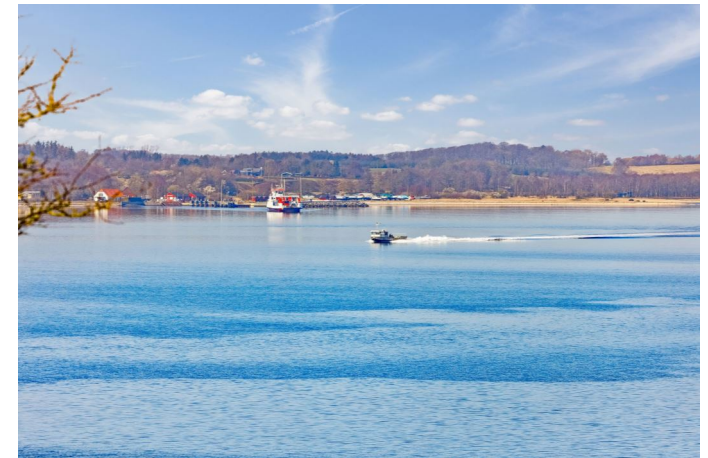
Dato: 31.01.2026



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 31.01.2026



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

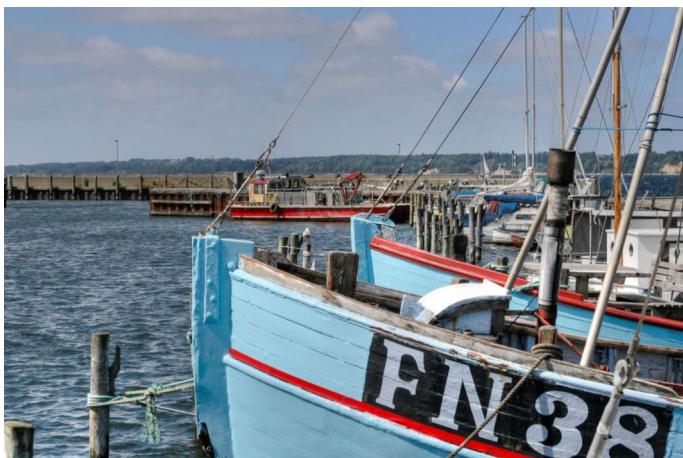
Dato: 31.01.2026



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

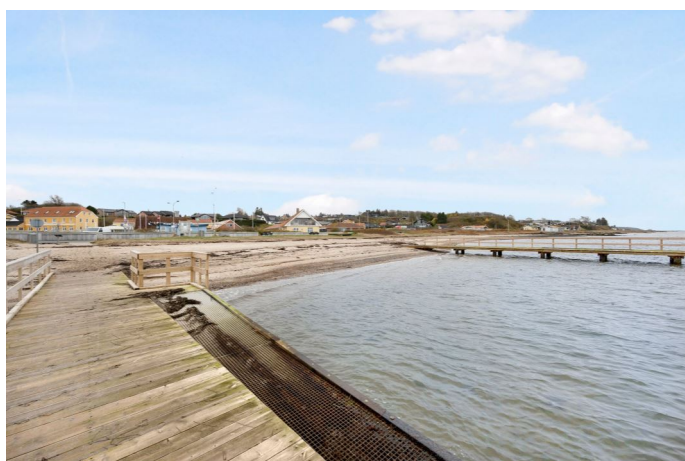
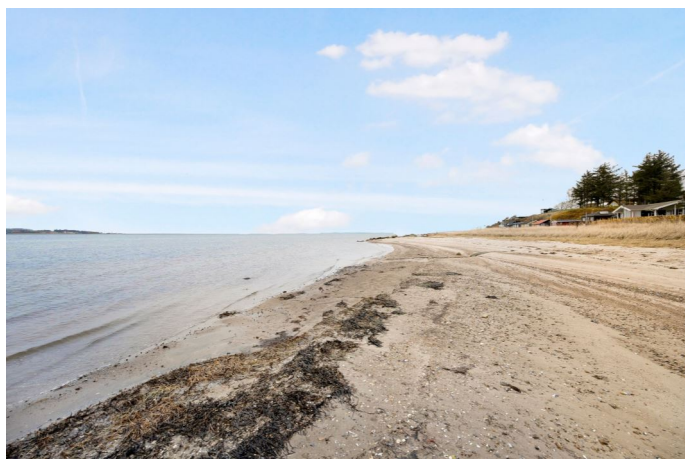
Dato: 31.01.2026



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

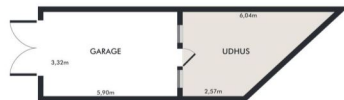
Dato: 31.01.2026



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	2 cr Hole By, Lovns
BFE-nr.:	3381880
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.444.000 kr.
Grundværdi:	266.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.155.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	803 m ²
Boligareal i alt:	253 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	94 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Se tingbogsattest

Nr. 1 lyst d. 21.04.1961 lbnr. 1778-75 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 2A 8B
Filnavn: 75_K_605

Nr. 2 lyst d. 03.05.1993 lbnr. 3072-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 5A
Filnavn: 75_F_19

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold: Der henvises til side 5
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 19.272 Forbrug: 30.980,00 kWh Fjernvarme Udgiften er beregnet i år: 2018 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn Oplysningerne stammer fra: Energimærke Sælger har haft en udgift i 2024 på kr. 14.868,38 og et forbrug 14.035 kWh
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: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning: Områdeklassificeret Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet. 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 i 2025. 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 2025 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 2025.

Adresse: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.892	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.375.000
Grundskyld	kr.	1.979	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	10.428	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.150
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.391.976
Rottebekæmpelse	kr.	62			

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

22.604

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.427 md./ 89.124 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.924 md./ 71.087 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: Sundvej 48, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 466001837
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

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.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.200.000	1.188.898	1.201.709	DKK	0,07	42.400	20,50	3,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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. Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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.