



REAL

Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	126
Kontant	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.640	Grund m ²	1.234
Byggeår	2010		

Sagsnr. **466001929**

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: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Rummeligt arkitekttegnet sommerhus i Illeris tæt ved Campingpladsen

Leder du efter et sommerhus med plads til hele familien eller et godt køb med henblik på udlejning? Så er huset, på Illeris 54 lige noget for dig. Herfra er der kort afstand til Hvalpsund by med alt hvad den byder på af indkøbsmuligheder, spisesteder og forlystelser. Ligeledes er der kort afstand til vandet med badebro.

Sommerhuset er skønt indrettet med rummeligt bryggers med hvidevarer, skabsplads og vask, køkken-/alrum i åben forbindelse med opholdsstue, hvorfra der er udgang til sublime terrassemiljøer mod syd og vest, to gode værelser, gæstebadeværelse, soveværelse med adgang til separat badeværelse samt separat spaværelse.

Der er hems over to af værelserne med plads til ca. 4 sovepladser. Yderligere er der separat opmagasineringshems.

Terrassen, der i øvrigt er hele vejen rundt om huset, er i en klasse for sig. Her kan altid findes sol og der er flere overdækkede arealer.

Grundarealet udgør 1234 m2 udlagt med primært lækker græsplæne klar til boldspil til de mindste.

Herudover er der er carport med redskabsrum.

Der er mulighed for god lejeindtægt - sælger har oppebåret ca. kr. 60.000 i udlejningsindtægter årligt, men undladt at udleje hele året - der er altså et udnyttet lejepotentiale i den periode, hvor sælger ikke har valgt at leje huset ud.

Huset opvarmes ved oliefyr. Sælger har haft det opvarmet hele året og aldrig brugt mere end 1000 liter olie.

Kontakt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger eller aftale om fremvisning af dette helt fantastiske sommerhus.

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: Rasmus Moesgaard

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Stue



Stue



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Køkken



Bryggers



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026

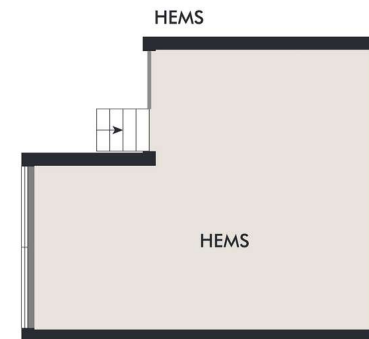
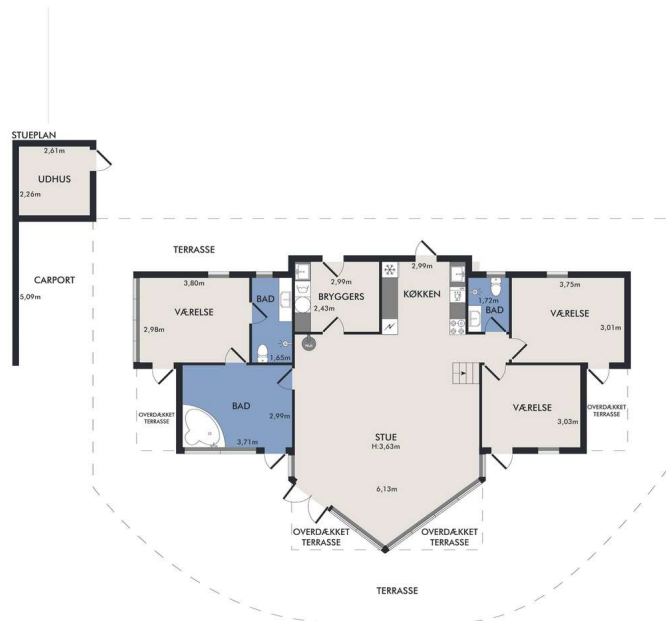


Terrasse

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
 Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 1fæ Illeris Gde., Alstrup
BFE-nr.: 3377827
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.647.000
Grundværdi: 252.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.317.600
Grundlag for grundskyld: 201.600

Arealer**

Grundareal: 1.234 m²
Boligareal i alt: 126 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

- Nr. 1: 21.06.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 28.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 106.S.1 - Sommerhusområde ved Illeris
Lokalplan 1088 - Sommerhusområdet Illeris, Hvalpsund

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i huset medfølger.

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: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.720	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	1.875	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	1.714.546
Grundejerforening	kr.	800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	38			
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.677			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.439 md. / 113.271 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.460 md. / 89.520 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: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.247.000
Nr. 4: hovedstol kr. 750.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Illeris c/o Christina Snæbum Lund

Pligt til medlemskab: Ja

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 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.