



REAL

Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	74
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	886	Grund m2	1.200
Byggear/ombygget	1965/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **466001480**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Illerisørevej 16, Hvalsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Flot renoveret og moderniseret rødstensvilla fra 1965 beliggende på Illerisørevej centralt i Hvalsund og i gåafstand til indkøb, spisesteder, havn m.m..

Huset er på 103 m² og er indenfor de senere år blevet moderniseret med blandt andet nye vinduer, nyt tag, nyt køkken og nyt badeværelse, nye lofter og gulve mm. Der er endvidere opført to flotte terrasser og stor garage. Terrassen ud mod haven er overdækket.

Huset er indrettet med entre, stort og flot spisekøkken, stor stue med udgang til 2 terrasser. Badeværelse med god skabsplads og bruseniche. Stort soveværelse, samt værelse. Endvidere et mindre rum til opbevaring. Fra gangareal er der trappe til kælder, hvor der er etableret bryggers, samt flere gode disponible rum. Kælderen er på 74 m². Der er brændeovn i stuen og huset er velisoleret og særdeles billig i drift.

Hyggelig, ugeneret og velanlagt haveanlæg. Endvidere flisebelægning i for- og baghave.

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: Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

Dato: 31.01.2026



Adresse: Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

Dato: 31.01.2026



Adresse: Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

Dato: 31.01.2026



Adresse: Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

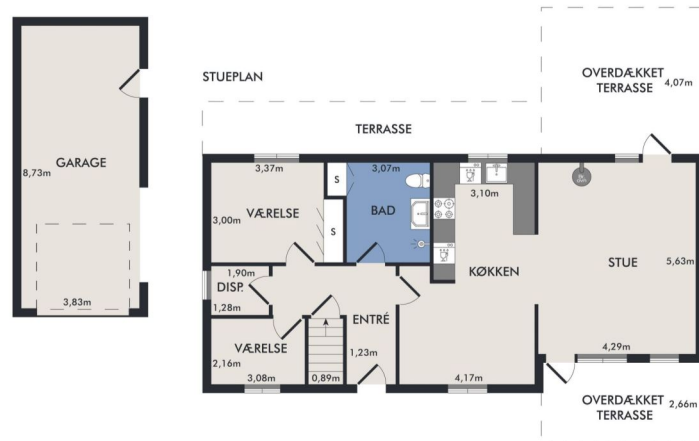
Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

Dato: 31.01.2026

REAL

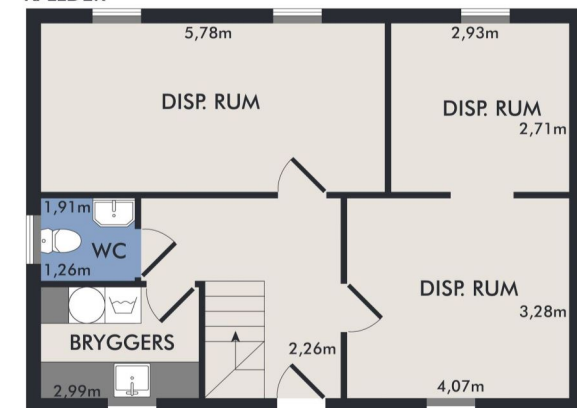


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDER

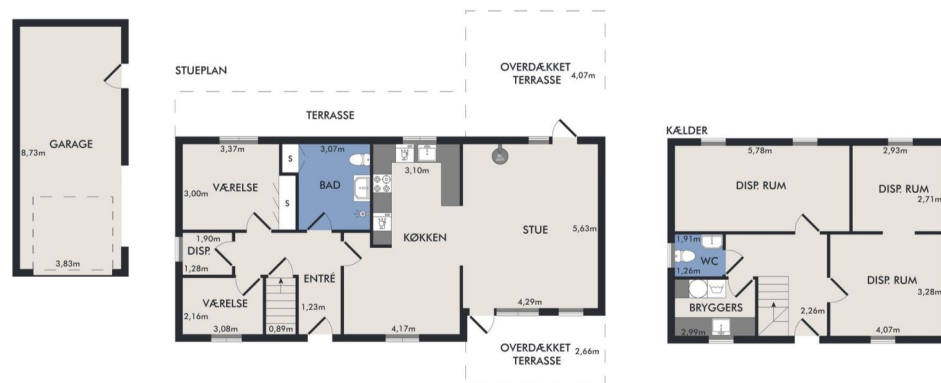


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	5 af Hole By, Lovns
BFE-nr.:	7246123
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Hvalpsund Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	693.000 kr.
Grundværdi:	215.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	554.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.200 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	74 m ²
Udestue:	29 m ²
Garage:	38 m ²

Arealangivelser i henhold til BBR-ejermeddelelse.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.01.1994 lbnr. 3276-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 75_F_19

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer til stede i ejendommens køkken medfølger i forbindelse med handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 29.110,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. 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.

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurenede er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 trådte en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendoms- og grundværdi, vil blive beregnet ud fra ændrede principper. De nye vurderinger skulle være kommet i 2019 men er midlertidig udskudt til 2024. Der udsendes dog løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger i perioden 2022-2024. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og grundværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.827	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.600	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	1.294	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.311.476
Skorstensfejning	kr.	629	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	40			
Ejerudgift i alt 1 år		10.634			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.005 md./ 84.065 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.587 md./ 67.049 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: Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 886

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

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 ejendomsstyper, 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.