



REAL

Illeris 78, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidsgrund	Grund m2	1.466
Kontantpris	150.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	216		

Sagsnr. **466001961**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Illeris 78, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 466001961
Ejerudgift/md.: kr. 216

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Her har du en sjælden mulighed for at erhverve en af de allersidste ubebyggede sommerhusgrunde i det attraktive og fredelige område **Illeris** ved Hvalpsund.

Grunden ligger for enden af en **lukket vej**, hvor roen og naturen er i centrum. Fra grunden er der under **300 meter til stranden**, som nås ad en hyggelig sti direkte fra området. Her kan du nyde vandet, den friske fjordluft og den smukke natur – perfekt til afslapning og friluftsliv.

Grunden står **urørt og skal byggemodnes**, hvilket giver dig en enestående mulighed for at skabe netop det sommerhus, du drømmer om – helt fra bunden.

Illeris er et **charmerende og eftertragtet område** med gode stisystemer, egen badebro og **gåafstand til Hvalpsund by**, hvor du finder alt, hvad du behøver: indkøbsmuligheder, spisesteder, ishus og hyggelige forlystelser i sommerperioden.

For de aktive byder området også på **golfbane, sejlkлуб og masser af vandsportsmuligheder** såsom surfing, paddleboard og kajak. Stranden, badebroen og Hvalpsund Camping ligger lige i nærheden – ideelt til både familier, naturskere og livsnydere.

Dette er en **unik chance for at sikre dig en byggegrund** i et af Himmerlands mest idylliske sommerhusområder – et sted hvor natur, ro og fritid går hånd i hånd.

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: Illeris 78, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 466001961
Ejerudgift/md.: kr. 216

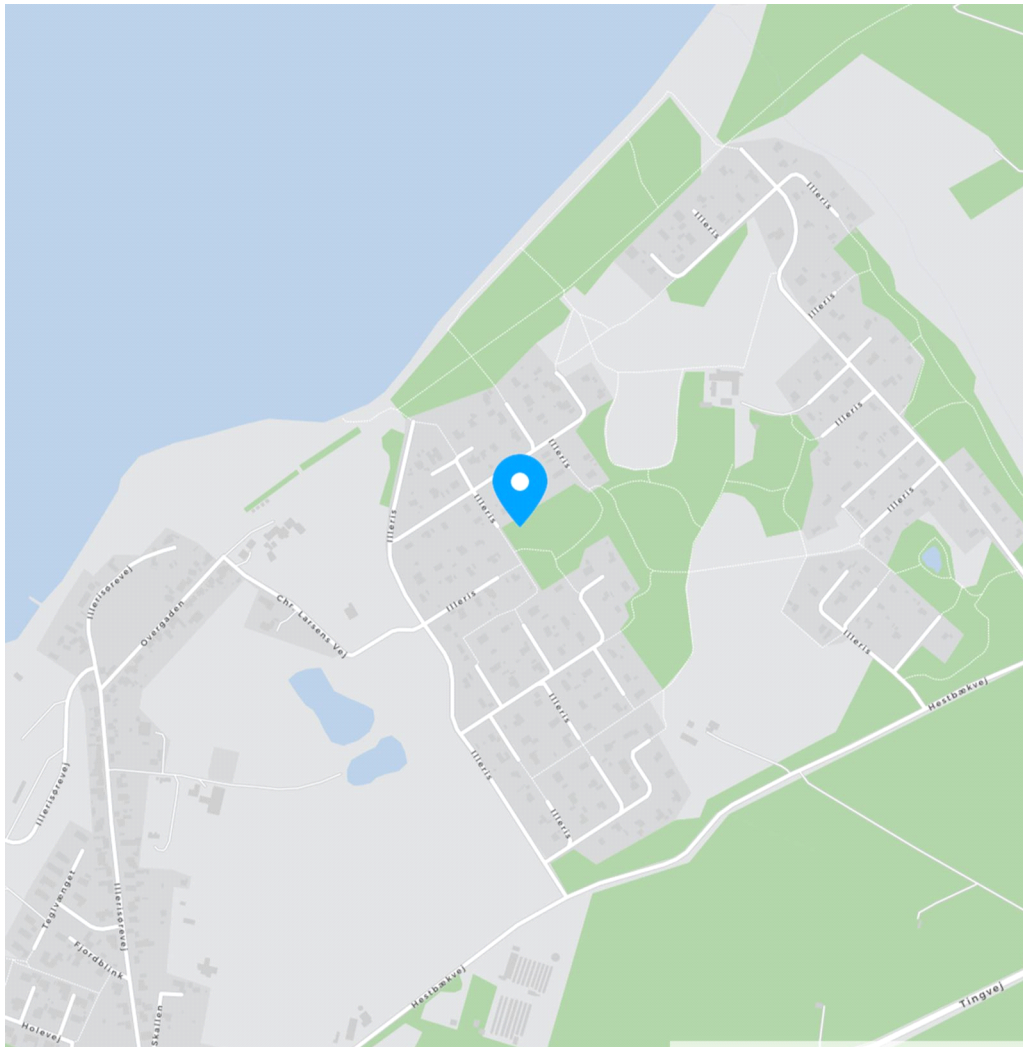
Dato: 03.12.2025



Adresse: Illeris 78, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 466001961
Ejerudgift/md.: kr. 216

Dato: 03.12.2025





Adresse: Illeris 78, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 466001961
Ejerudgift/md.: kr. 216

Dato: 03.12.2025

<u>Ejendomsdata:</u> Ejendommen Ejendomstype: Fritidsgrund Må benyttes til: Ubebygget areal Kommune: Vesthimmerland Matr.nr.: 1 dh Illeris Gde., Alstrup BFE-nr.: 3377758 Parcel nr.: Zonestatus: Sommerhusområde Vej: Fælles/privat Kloak: Offentlig			Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr.: 2024 Grundværdi: 241.000 kr. Grundlag for grundskyld: Arealer Grundareal udgør: 1.466 m ²			<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u> Lokalplan/kommuneplan: Se ois.dk Servitutter: Se tingbogsattest Nr. 1 lyst d. 21.06.1971 lbnr. 3659-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 75_C_424 Nr. 2 lyst d. 28.07.1972 lbnr. 5568-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 75_K_609		
<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 ovenståendevedr. den foreløbige beskatning i 2024.								



Adresse: Illeris 78, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 466001961
Ejerudgift/md.: kr. 216

Dato: 03.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Henligger for købers regning

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Jf. sælger

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Jf. Vesthimmerlands kommune

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgssopstillingen.

Adresse: Illeris 78, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 466001961
Ejerudgift/md.: kr. 216

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	1.793	Kontantpris/udbetaling	kr.	150.000
Grundejerforening	kr.	800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.750
			Anslået udgift for køber til berigtigelse af overdragelsen, idet det er aftalt, at det er køber, der skal drage omsorg for den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen	kr.	4.500
			I alt	kr.	157.250
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		2.593			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 827 md./ 9.927 år Netto **ekskl.** ejerudgift 647 md./ 7.761 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 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: 03.12.2025
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: Illeris 78, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 466001961
Ejerudgift/md.: kr. 216

Dato: 03.12.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Illeris c/o Christina Snæbum Lund

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.