

Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**175**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.425**	Grund m^2	**1.017**
Byggeår/ombygget	**1915/1977**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **466002112**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
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: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000
Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425
Dato: 21.11.2026



Familievenlig bolig i naturskønne omgivelser tæt på Suldrup

Her får du en bolig, hvor den landlige stemning og de naturskønne omgivelser går hånd i hånd med en hverdag tæt på Suldrup. Ejendommen ligger i Hjedsbæk med åbne arealer omkring sig og en skøn udsigt over det omkringliggende landskab – en beliggenhed, der giver følelsen af at bo på landet, uden at være langt fra hverdagens fornødenheder.

Indenfor venter en rummelig bolig med god plads til hele børnefamilien. Hjemmet byder på flere gode opholdsrum, hvor familien kan samles, mens de mange værelser giver gode muligheder for både børneværelser, soveværelse, hjemmekontor og hobby – alt efter familiens behov.

Køkkenet ligger i god forbindelse med boligens opholdsrum og danner sammen med spisepladsen et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Boligen rummer desuden badeværelse og et praktisk vaskerum, mens førstesalen giver yderligere plads og muligheder.

Udenfor fortsætter den landlige stemning. Her får du en dejlig have med terrasse og god plads til både leg, afslapning og familieliv. Særligt udsigten og naturen omkring ejendommen er værd at fremhæve – fra både huset og haven er der kig ud over de åbne, grønne omgivelser.

Til ejendommen hører desuden både garage og et stort udhus, som giver rigtig gode muligheder for værksted, opbevaring, hobby eller familiens forskellige projekter.

Her får du kort sagt en bolig med plads til familielivet, naturen lige uden for døren og en beliggenhed tæt på Suldrup – et godt valg for børnefamilien, der gerne vil have lidt mere luft omkring sig.

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: Kalle Lund Andersen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



Udsigt



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

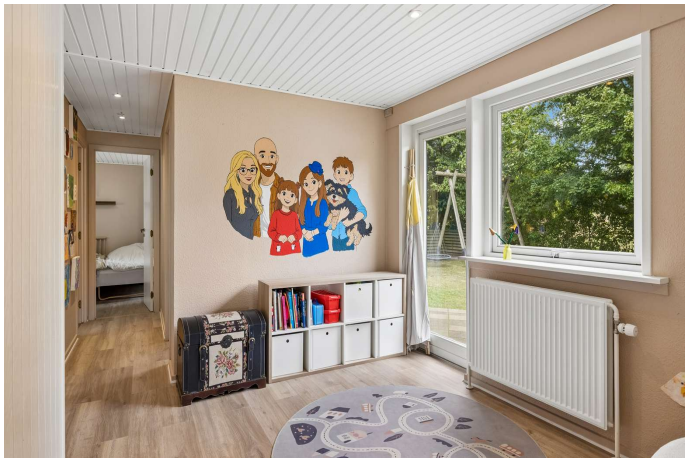
Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



Stue



Værelse



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



Stue



Værelse



Vaskerum



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Luftfoto



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



Terrasse



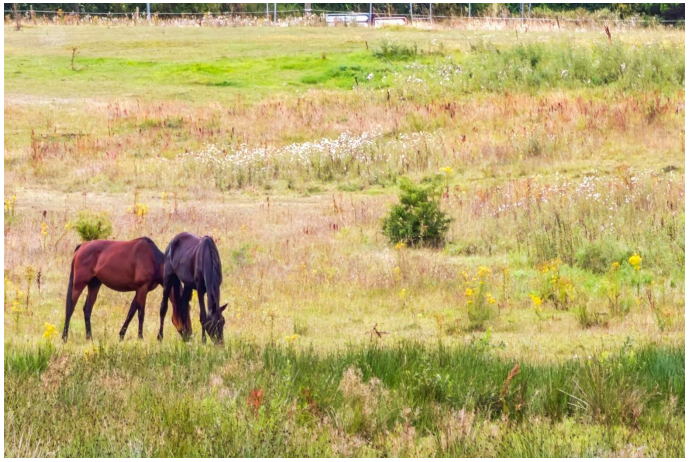
Have



Have



Luftfoto



Grund



Udsigt

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Luftfoto



Luftfoto



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



Luftfoto



Ejendommen

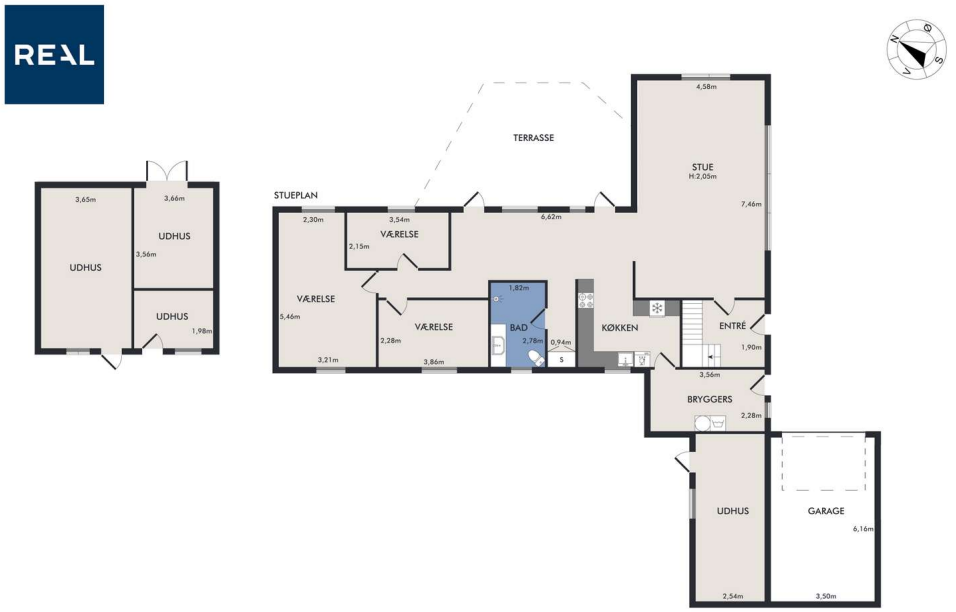
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

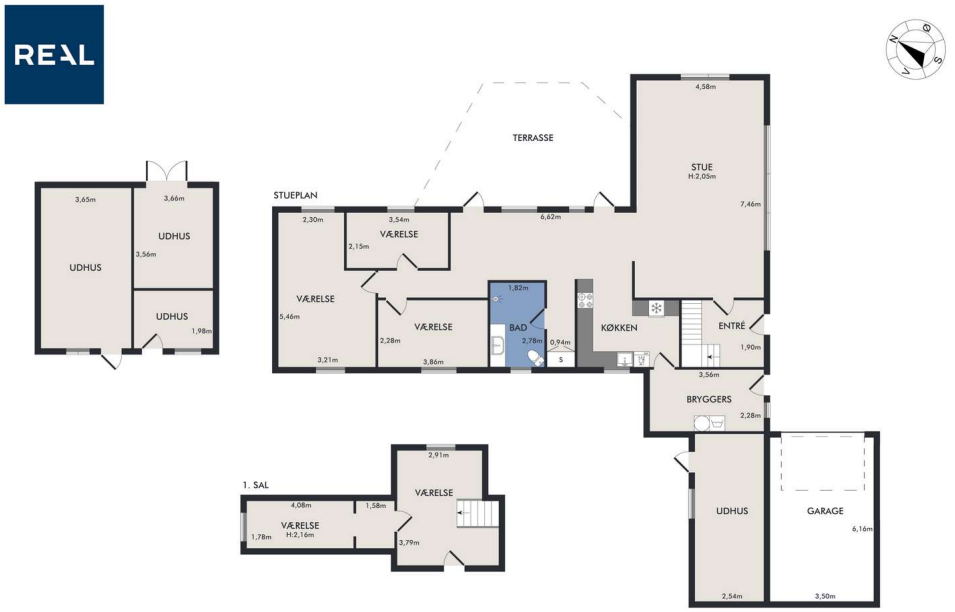
Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

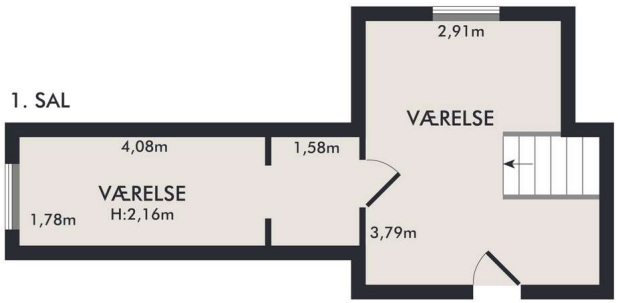
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

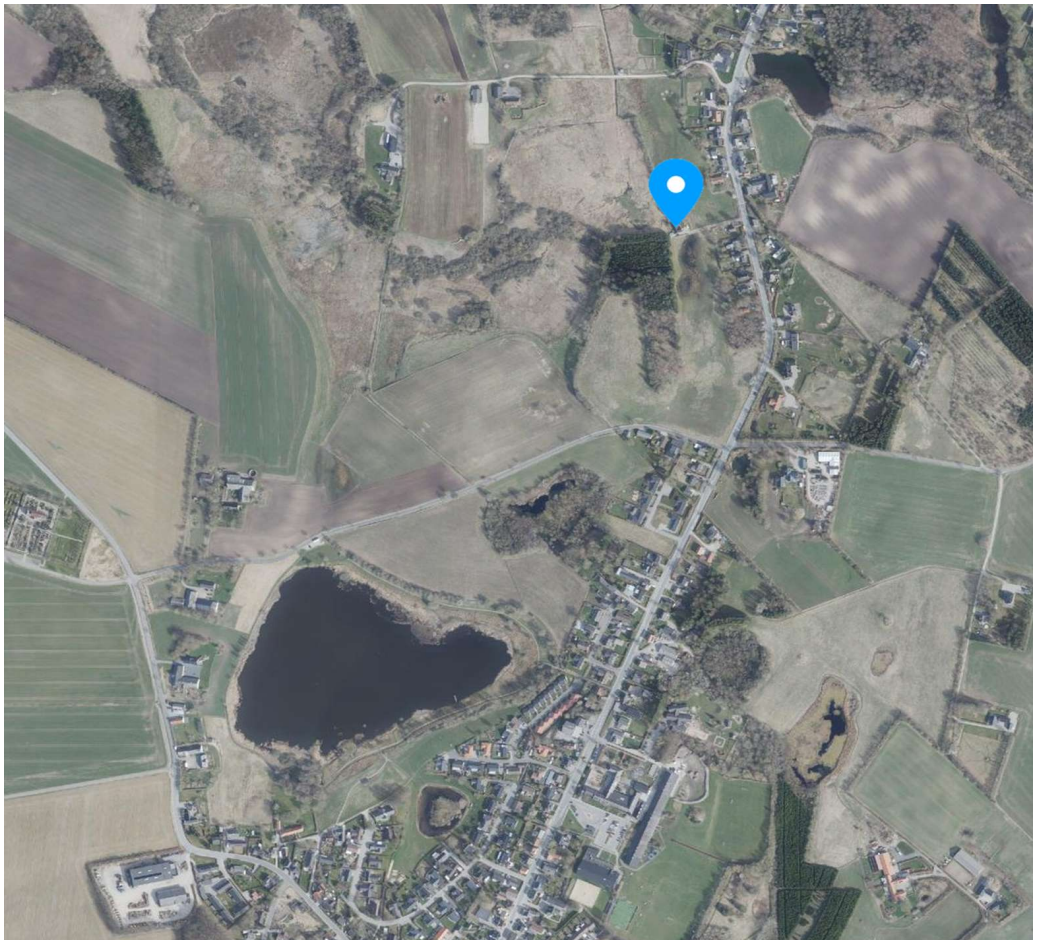
Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



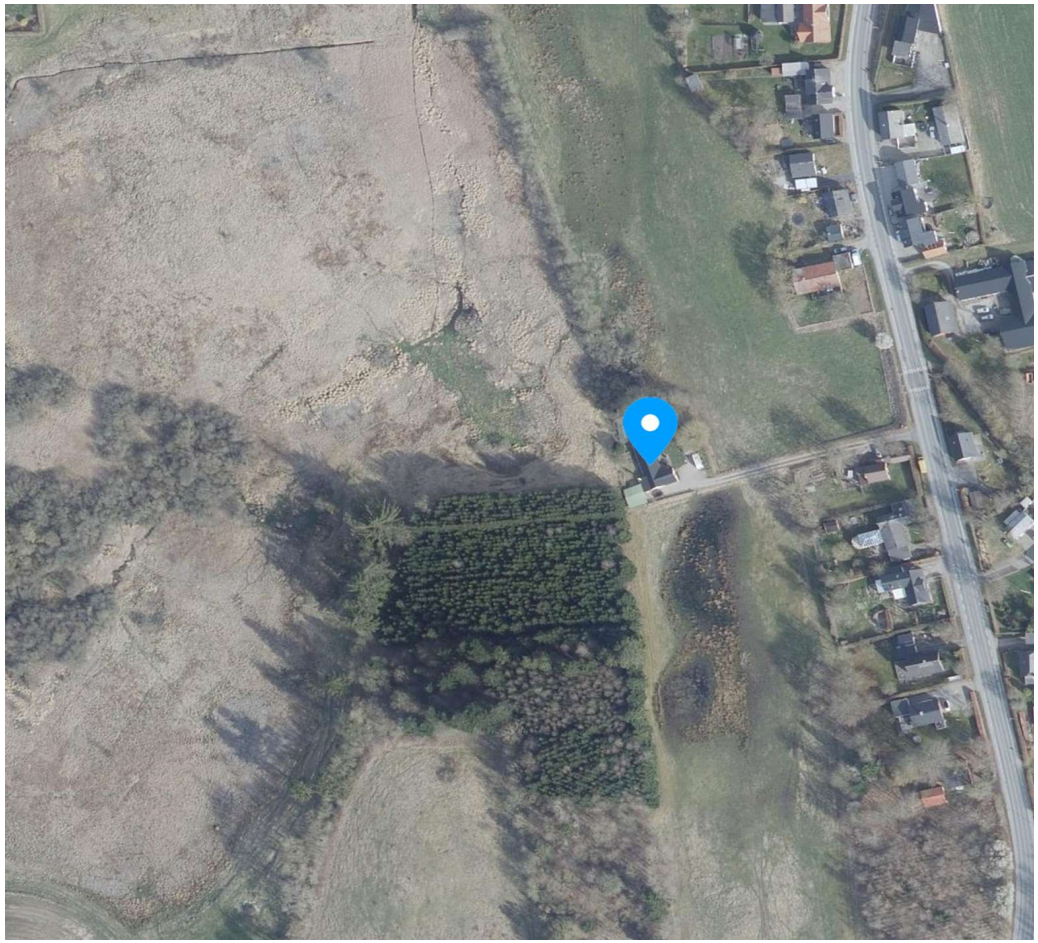
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	6r Suldrup By, Suldrup
BFE-nr.:	3306462
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1915/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.153.000
Grundværdi:	327.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	922.400
Grundlag for grundskyld:	261.600

Arealer**

Grundareal:	1.017 m²
- heraf vej	87 m²
Boligareal i alt:	175 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	40 m²
Garage:	39 m²
Drivhus:	6 m²

** 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.

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

Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 10.03.2017 - Tilslutningspligt til kollektivt varmeforsyningsanlæg

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 25.570 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens 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: Energimærke D

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.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002112
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.704
Grundskyld	kr.	2.328
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rottebekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.000
Husforsikring	kr.	6.073
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.105

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
I alt	kr.	1.512.676

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.443 md. / 101.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.726 md. / 80.706 år v/27,03 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hjedsbækvej 230, Hjedsbæk, 9541 Suldrup Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 466002112 Ejerudgift/md.: kr. 1.425	Dato: 21.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 1.098.000 Nr. 3: hovedstol kr. 326.000 Nr. 4: hovedstol kr. 4.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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, 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.