

REAL



Illerisørevej 16, Hvalpsund, 9640 Farsø

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 74 |
| Kontant | 1.295.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 889 | Grund m ² | 1.137 |
| Byggeår/ombygget | 1965/1985 | Energimærke | D + |

Sagsnr. **466001480**

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

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.03.2026



Velbelliggende, moderniseret og indflytningsklar villa i Hvalpsund

Flot renoveret og moderniseret rødstensvilla fra 1965 beliggende på Illerisørevej centralt i Hvalpsund 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. 889

Dato: 25.03.2026



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

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.03.2026



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

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.03.2026



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

Sagsnr.: 466001480
 Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.03.2026

REAL

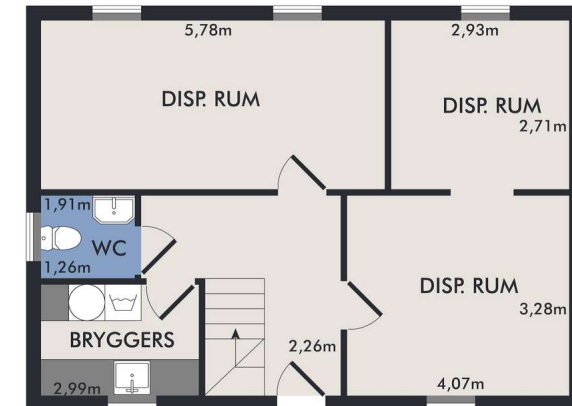


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDER



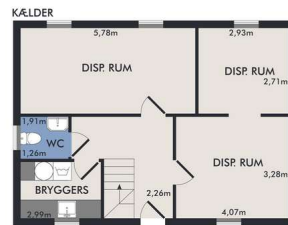
Vejledende plantegning uden ansvar



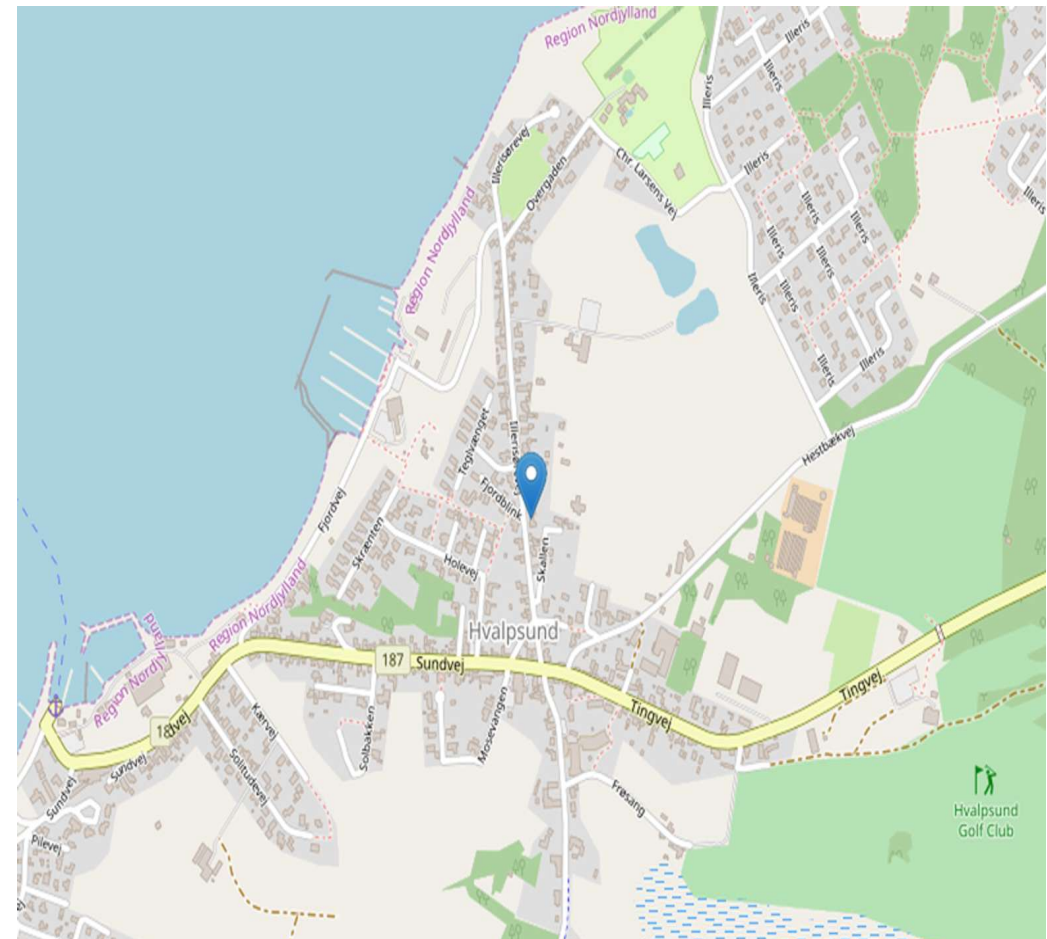
Adresse: Illerisørevej 16, Hvalsund, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466001480
 Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kort 0 (viemap)

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

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 5af Hole By, Lovns
BFE-nr.: 7246123
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1965/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 693.000
Grundværdi: 215.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 554.400
Grundlag for grundskyld: 172.000

Arealer**

Grundareal: 1.137 m²
Boligareal i alt: 74 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 74 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 74 m²
Indbygget udestue el. lign.: 29 m²
Garage: 38 m²
Garage: 38 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.01.1994 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 8.B.1 - Blandet bolig og erhverv Hvalpsund

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: 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 forsikringssselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 29.110 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Sagsnr.: 466001480
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.03.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.827 | Kontantpris | kr. | 1.295.000 |
| Grundskyld | kr. | 1.600 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 9.650 |
| Renovation | kr. | 4.244 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 6.826 |
| Skorstensfejning | kr. | 629 | I alt | kr. | 1.311.476 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 40 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. | | |
| Husforsikring | kr. | 1.333 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 10.673 | | | |

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 6.886 md. / 82.632 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.520 md. / 66.238 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 889

Dato: 25.03.2026

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.

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 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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 ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.