

REAL



Vestermarksvej 22, 9610 Nørager

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	457
Kontant	2.695.000	Værelser	12
Ejerudgift	2.968	Grund m ²	11.701
Byggeår/ombygget	1949/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **466002121**

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: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



VELHOLDT EJENDOM PÅ KANTEN AF BYEN – MED UDSIGT TIL ÅBNE MARKER

Hovedboligen byder på store og indbydende opholdsrum, hvor køkken, alrum og stuer giver god plads til både familielivet og de større sammenkomster. Her kan familien samles omkring spisebordet, mens de mange kvadrater samtidig giver plads til flere separate opholdsafdelinger.

Ejendommen rummer hele 457 boligkvadrater og 12 værelser, og pladsen mærkes overalt i huset.

De mange værelser og badeværelser gør ejendommen særligt interessant for den store familie eller for flere generationer, der gerne vil bo under samme tag. En del af ejendommen er allerede indrettet som en separat lejlighedsdel med eget køkken/alrum, stue, værelse og badeværelse. Her kan eksempelvis den unge i familien, bedsteforældrene eller andre familiemedlemmer få deres egen afdeling, samtidig med at man fortsat bor tæt på hinanden.

Udenfor understreges den landlige stemning. Ejendommen ligger med åbne marker omkring sig og en flot udsigt over landskabet. Her får du god plads omkring huset med terrasse og have, mens det hyggelige skovstykke giver ejendommen sin helt egen karakter.

Der er også god plads til biler, opbevaring og hobby med både garage og udhus, som supplerer de mange kvadrater indenfor.

Samtidig behøver du ikke vælge byen fra. Placeringen på kanten af Nørager kombinerer den rolige, landlige beliggenhed med kort afstand til byen og hverdagens gøremål.

En rummelig og velholdt ejendom for den store familie – eller jer, der drømmer om flere generationer under samme tag – med masser af plads både inde og ude og åbne marker som nærmeste nabo.

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

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



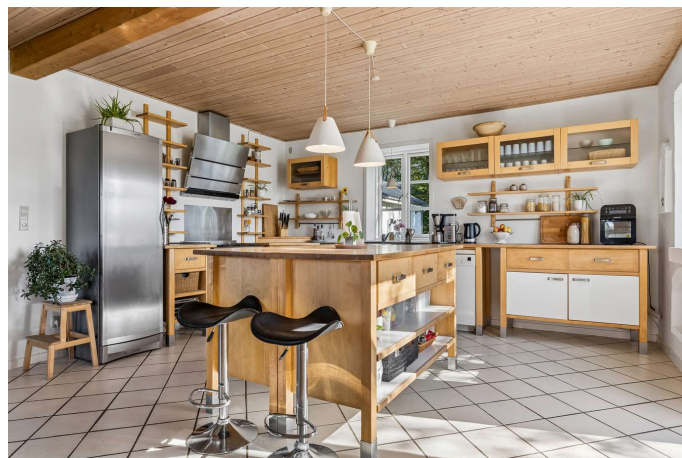
Køkken-alrum



Køkken



Stue



Køkken



Køkken

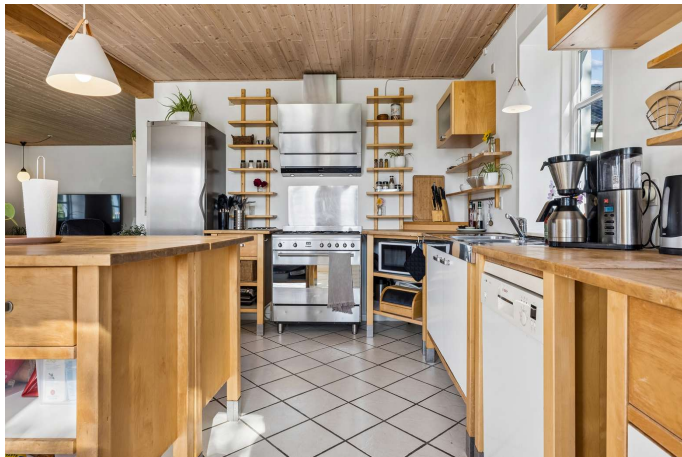


Køkken

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Gang



Trappe

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Gang

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026

1 sal



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



Ejendommen



Område



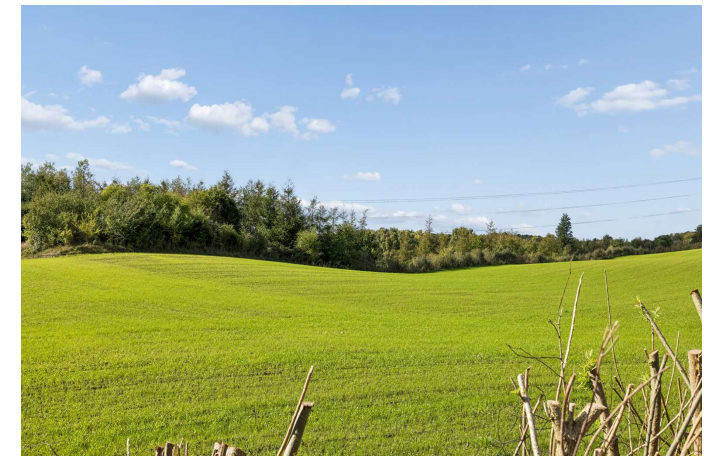
Ejendommen



Have



Terrasse



Område

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

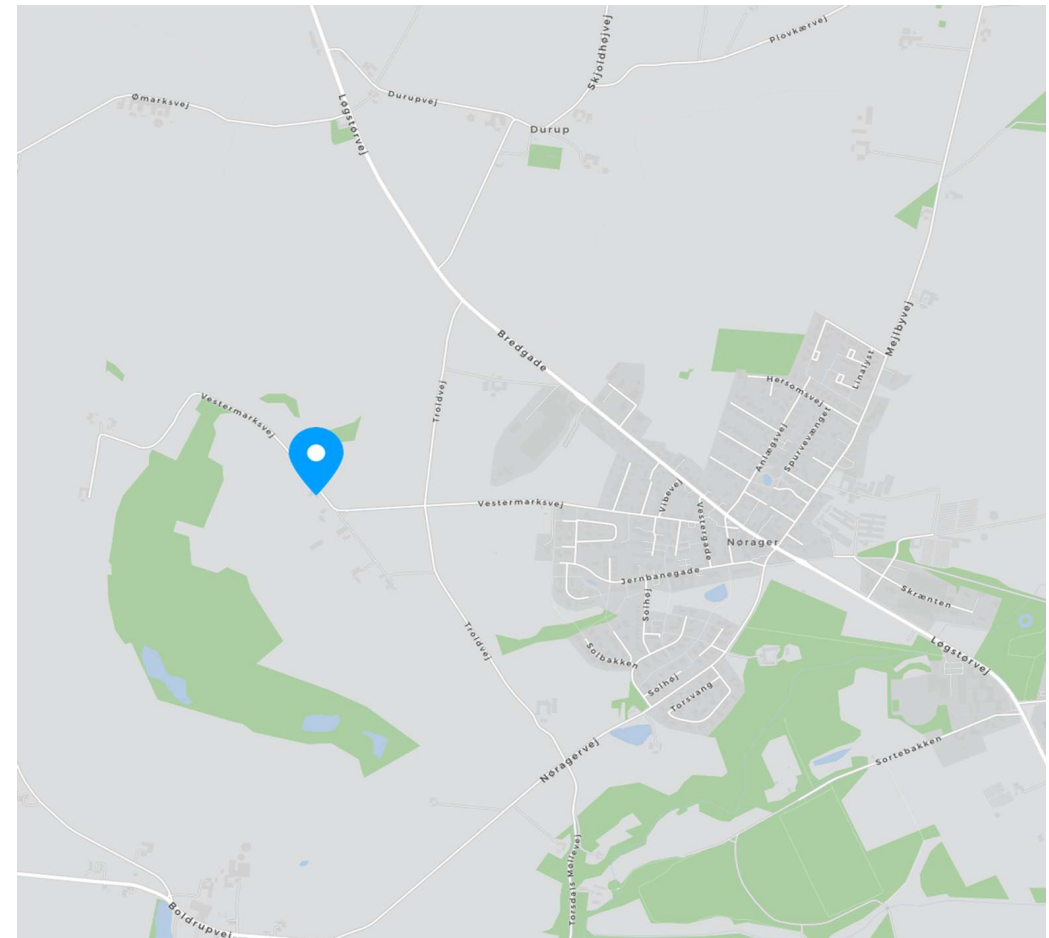
Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
 Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Rebild
 Matr.nr.: 4l Nøragergård Hgd., Durup m.fl.
 BFE-nr.: 8901036
 Zonestatus: Landzone
 Vej: Privat fællesvej
 Opført/ombygget år: 1949/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.439.000
 Grundværdi: 577.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.151.200
 Grundlag for grundskyld: 461.600

Arealer**

Grundareal: 11.701 m²
 Boligareal i alt: 457 m²
 Øvrige arealer:
 Udhus: 57 m²
 Garage: 85 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: 18.06.1987 - Dok om vandforsyning mv, Prioritet forud for pante-gæld

Tilbehør:

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

(Hård hvidevarer i køkken medfølger)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 47 MWH

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: pillefyr - Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fyret er placeret ved naboen.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedslagningsanlæg med tilladelse

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 C

Adresse: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.871	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rotte- bekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	21.634	I alt	kr.	2.719.876
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.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.613			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.843 md. / 190.120 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.394 md. / 148.726 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vestermarksvej 22, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 466002121
Ejerudgift/md.: kr. 2.968

Dato: 20.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.200.000

Nr. 3: hovedstol kr. 300.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Det er oplyst af sælger, at der på nuværende tidspunkt betales 450 kr. pr. MWh (megawatt-time). Prisen kan ændre sig fremadrettet.

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.

Lejligheden

Sælger har indrettet en del af ejendommen til lejlighed, som på nuværende tidspunkt er udlejet.

Såfremt køber ønsker at overtage ejendommen uden lejere, er det oplyst af sælger, at lejerne vil fraflytte senest på overtagelsesdagen.

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

Varmekilde

Ejendommen forsynes med varme fra naboejendommens pille-/flisfyr. Varmeforbruget aflæses via ejendommens egen varmemåler og afregnes efter det faktiske forbrug.

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 ejendomstyper, 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.