



REAL

Eveltrupvej 77, Eveltrup, 9620 Aalestrup

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	158
Kontantpris	1.195.000	Andre bygninger	1.161
Ejerudgift	1.899	Grund ha	9,0310
Byggear	1897	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5329**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe ejendommen

- * God beliggenhed
- * En ejendom med muligheder
- * 9 ha. jord

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: Ole Havvig



Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025

?

Charmerende trelænget landbrugsejendom beliggende i naturskønne omgivelser nær byen Aalestrup.

Drømmer du om at bo i naturskønne omgivelser med mulighed for landbrug og naturoplevelser lige uden for døren.?

Så er denne trelængede ejendom fra 1897 måske noget for dig.

Beliggende kun 3 km. fra en driftige by Aalestrup, som byder på alle, hvad du behøver i hverdagen.

Ejendommen i korte træk:

Grundareal: 9 ha fordelt på markjord, eng og mose.

Boligareal: 158 kvm fordelt på 2 plan

Byggeår: 1897

Ejendommens bolig er charmerende indrettet og byder på en række hyggelige og funktionelle rum:

bryggers: praktisk indgang med god plads til opbevaring
Baggang: Ekstra indgang og forbindelsesled til resten af boligen.
Køkken med spiseplads: Rummeligt køkken med plads til hele familien.
Badeværelse: Funktionelt og velholdt badeværelse
3 værelser: god plads til børn, gæster eller hjemmekontor
Soveværelse: Stort og lyst soveværelse.

Øvrige detaljer:

* Tag: bølgeeternit

* Vandforsyning: Egen boring

* Afløb: Septiktank

* Opvarmning: Fastbrændselsfyr.

Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025



lys stue



Stue med godt lysindfald



Stue fra en anden vinkel



Køkken med spiseplads



Soveværelse



lyst badeværelse med brusenische

Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025



flot kampestensmur



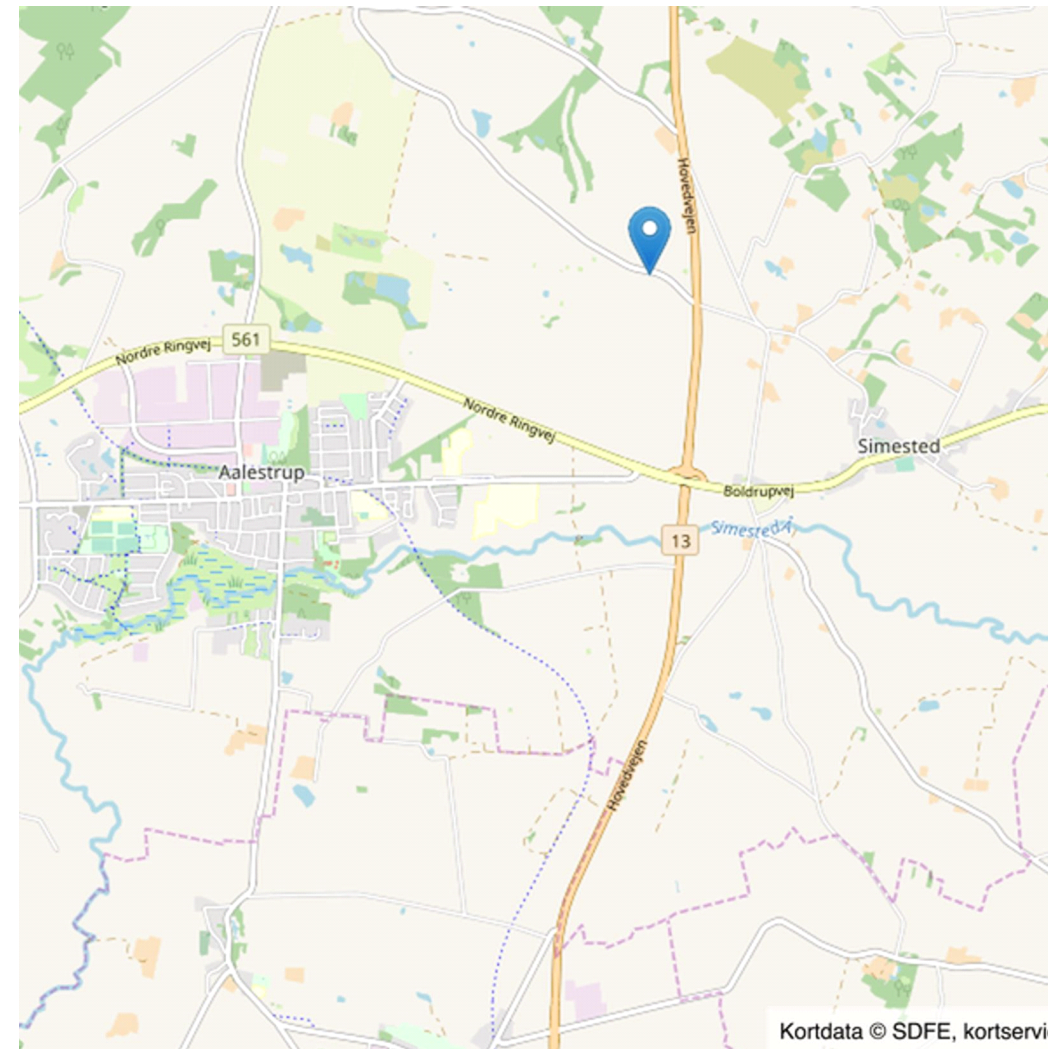
natur



Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

1 a Eveldrup Præstegård, Simested

Arealer i alt

Areal

9,0310 ha

9,0310 ha

Heraf vej

955 m²

955 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Eveldrupvej 77

Nr. 3 Eveldrupvej 77

Nr. 4 Eveldrupvej 77

Nr. 5 Eveldrupvej 77

Bygningsareal i alt

Areal

400 m²

170 m²

500 m²

91 m²

1.161 m²

Heraf boligareal

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantering af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	1 a Eveldrup Præstegård, Simested
BFE-nr.:	8676409
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1897

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	569.000 kr.
Grundværdi bolig:	5.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	237.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	455.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	4.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	237.000 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	9,0310 ha
- heraf vej	955 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²

Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	1.161 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 13.03.1975 - Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr 1A, 1I
* 17.11.1998 - Dok om telefonkabler/anlæg mv Om resp se akt. Vedr 1A, 1I

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Vesthimmerlands Kommuneplan 2021-2033
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_10609050_1643795600874.pdf
Kommuneplanstrategi: Plan- og bæredygtighedsstrategi



Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Dansk Boligforsikring A/S, Modstrøm A/S, Altibox

VIGTIG INFORMATION TIL BOLIGKØBERE:

Forinden eller senest samtidig med afgivelse af købstilbud, skal køber kunne fremlægge dokumentation på dennes økonomiske godkendelse. Dokumentationerne skal foreligge enten i form af en skriftlig erklæring eller forhåndsgodkendelse fra kreditforening, pengeinstitut eller pantebrevshandler.

RealMæglerne samarbejder med Jyske Bank og vil kunne henvise til bankens dygtige medarbejdere.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 569.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 5.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 242.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 237.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.800 Forbrug: kr.
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025



Adresse: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.322	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld bolig	kr.	2.772	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.750			
Skorstensfejning	kr.	1.496	I alt	kr.	1.204.050
Rottebekæmpelse	kr.	379			
Genbrugsplads	kr.	1.066	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Anslået husforsikring	kr.	12.000	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		22.784			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.334 md./ 76.008 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.127 md./ 61.527 år v/26,43%
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: 01.12.2025
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: Eveldrupvej 77, Eveldrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5329
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 04.12.2025

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:

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

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400