



REAL

Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	298
Kontant	1.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.660	Grund m ²	4.590
Byggeår/ombygget	1931/1980	Energimærke	B + + +

Sagsnr. **466001901**

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: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026



Ejendommen blev opført i 1931, nænsomt ombygget i 1980 og fremstår i dag både velholdt og charmerende. Her er løbende foretaget vedligehold og forbedringer, senest med installation af et moderne luft-til-vand-varmepumpeanlæg, som giver en energiefektiv opvarmning. Ydermere er der netop opført en helt ny carport på hele 50 m².

Grunden er på 4.590 m² og rummer hyggelige terrasser, gamle frugttræer og velanlagt beplantning – perfekt til både afslapning, havehygge og små uderum.

Boligen byder på hele 298 m² jf. BBR, og planløsningen er både praktisk og fleksibel. I stueplan mødes du af et charmerende bryggers med rustikke murstensgulve, som også pryder den indbydende forgang. Her finder du også et viktualierum, et renoveret badeværelse med bruseniche, toilet og vask i skabsarrangement, to store værelser samt et lyst, åbent køkken-alrum og stue med brændeovn (som skal udskiftes).

På førstesalen venter en stor repos med mulighed for opdeling til ekstra værelser, et praktisk walk-in-rum, to rummelige værelser og et badeværelse med kar, toilet og vask i arrangement.

Sammenbygget med stuehuset ligger et godt og anvendeligt værksted på hele 98 m² – oplagt til hobby, håndværk eller opbevaring.

Her får du en perle i virkelig skønne omgivelser, hvor naturen er lige udenfor døren – og uden bopælspligt har du friheden til at bruge stedet som både helårsbolig eller fritidsresidens.

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: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026



Have



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026



Køkken



Køkken



Stue



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026



Bryggers



Værelse



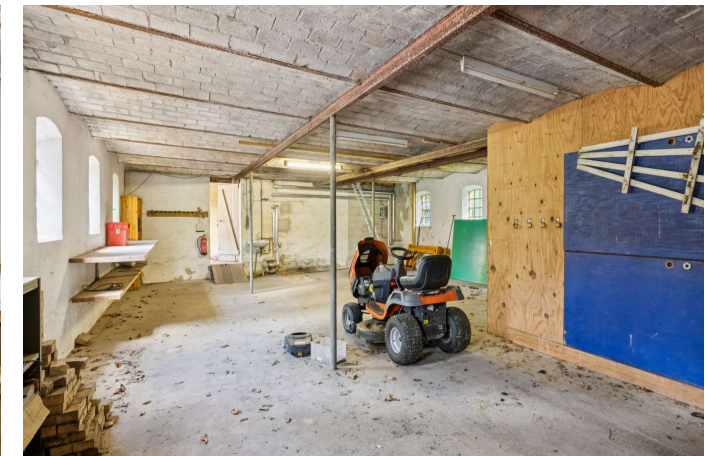
Værelse



Værelse



Garage



Garage

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026



Have



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026



Luftfoto



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026



Ejendommen



Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
 Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 1f Svenstrup Gde., Hyllebjerg
BFE-nr.: 3365636
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1931/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.523.000
Grundværdi: 290.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.218.400
Grundlag for grundskyld: 232.000

Arealer**

Grundareal: 4.590 m²
Boligareal i alt: 298 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Udhus: 98 m²
Carport: 50 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. : 01.07.2026 -

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Fokus forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 10.477 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Ikke alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser
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.

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 i 2025. 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 2025 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 ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

Adresse: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.214	Kontantpris	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	2.158	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.326
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	1.770.676
Rottebekæmpelse	kr.	62			
Husforsikring	kr.	7.137	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.914			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.543 md. / 114.519 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.568 md. / 90.820 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Tranemosevej 18, Hyllebjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 466001901
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 104.000
Nr. 2: hovedstol kr. 1.469.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.