



REAL

Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	745.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.213	Grund m ²	2.048
Byggeår	1953		

Sagsnr. **466002097**

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: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026



Villa på dobbelt grund med fantastisk have og rolig beliggenhed tæt ved Rold skov

Her får du en ejendom, hvor særligt den store dobbelte grund, den flotte have og den rolige beliggenhed er værd at fremhæve. Huset ligger lige overfor bydammen i Ravnkilde, og omkring boligen venter en skøn og veltilplantet have med god plads til både afslapning, haveprojekter og hyggelige stunder udendørs.

Haven er noget helt særligt og byder på mange muligheder for den haveinteresserede. Her er allerede en frodig beplantning og hyggelige kroge, samtidig med at den dobbelte grund giver rig mulighed for at dyrke egne grøntsager, frugt og bær. Drømmer du om køkkenhave og en hverdag, hvor mere af maden kan hentes direkte fra egen have, er rammerne bestemt til stede.

Indenfor mødes du af en hyggelig bolig med en god og anvendelig indretning. Køkkenet har god skabs- og bordplads og herfra er der forbindelse videre til husets opholdsrum. Den rummelige stue giver god plads til både spiseafdeling og sofamiljø, så der er fine rammer for både hverdagen og de større familiesammenkomster. Brændeovnen i bryggers bidrager samtidig til den hyggelige stemning på de køligere dage.

Boligens stueplan er indrettet med entré, badeværelse, en stor stue, køkken, bryggers samt et disponibelt rum, der giver ekstra plads til hverdagens behov. Førstesalen er indrettet med repos og to værelser, som ligger samlet ovenpå og giver en god, separat soveafdeling. Derudover hører en mindre kælder til boligen.

Til ejendommen hører desuden flere udhuse, som giver god plads til haveredskaber, opbevaring og hobby.

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: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026

Ejendommen er desuden udstyret med et 7 kW solcelleanlæg, ligesom boligen opvarmes med fjernvarme og har brændeovn som supplerende varmekilde

Fra ejendommen er der samtidig kort afstand til naturen. Rold Skov ligger inden for kort afstand og byder på et væld af naturoplevelser med skov, søer og et stort netværk af ruter til både gå- og cykelture. Her finder du også Store Økssø, som er et populært udflugtsmål med en smuk tur rundt om søen og mulighed for en dukkert. Samtidig er der nem adgang til E45, som giver gode forbindelser både nord- og sydpå. Dermed får du en beliggenhed, hvor den rolige hverdag og nærheden til naturen kombineres med nem adgang til de større byer og arbejdspladser i området.

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Udsigt

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026



Stue



Stue



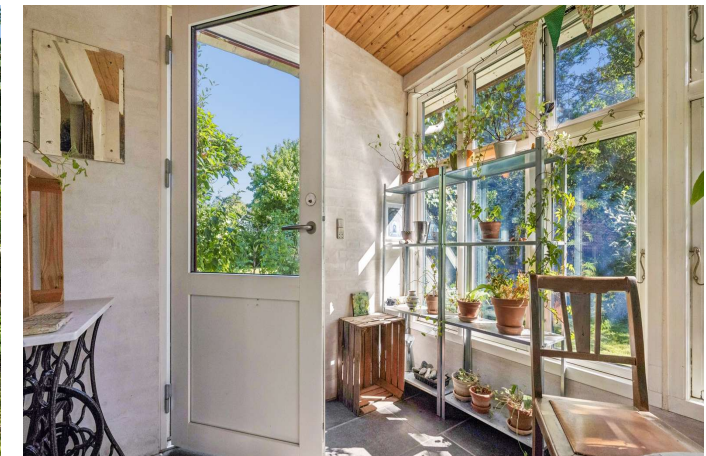
Bryggers



Bryggers



Orangeri



Orangeri

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026



Badeværelse



Badeværelse



Vestvendt terrasse



Gang



Værelse



Værelse

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026



Værelse



Værelse



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

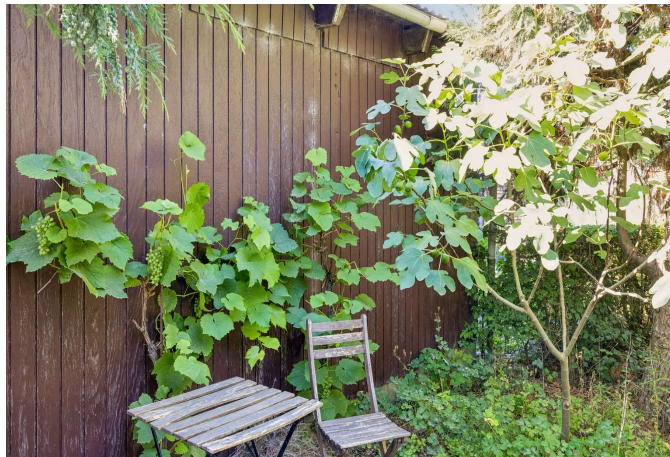
Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026



Vestvendt terrasse



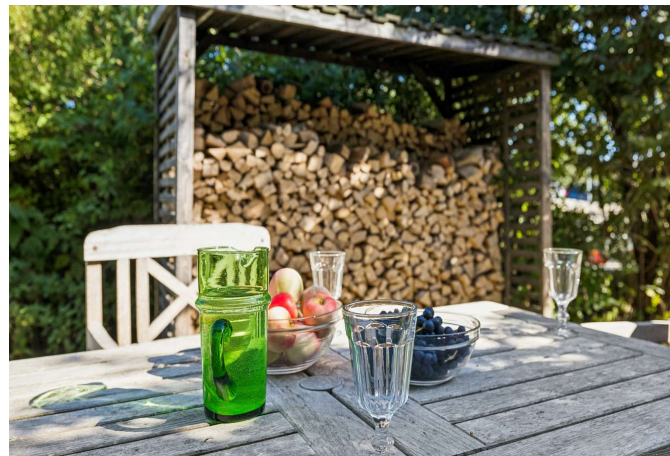
Terrasse



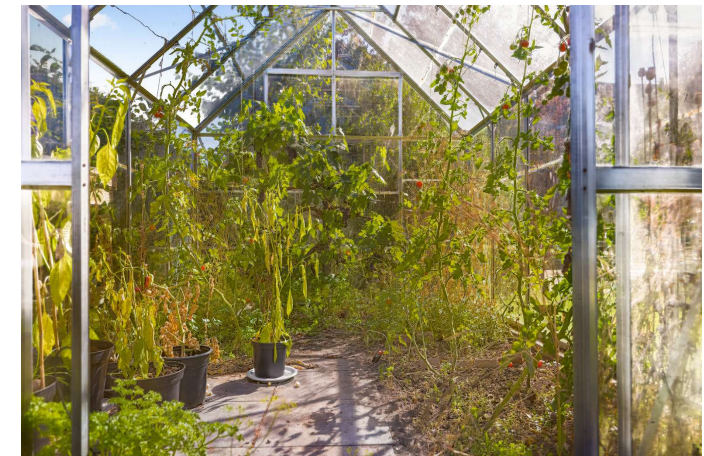
Have



Orangeri



Terrasse



Drivhus

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026



Køkkenhave



Køkkenhave

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

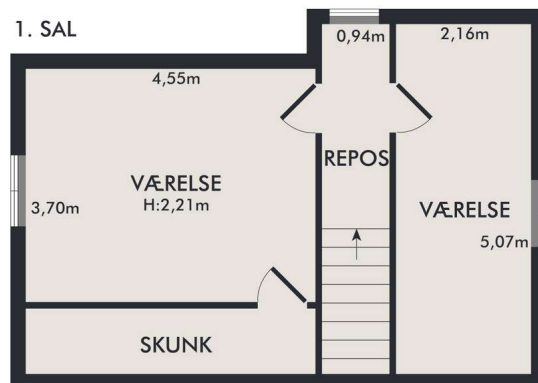
Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026

REAL



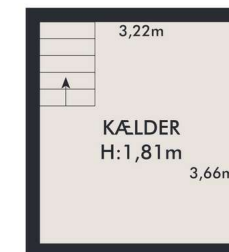
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

KÆLDER



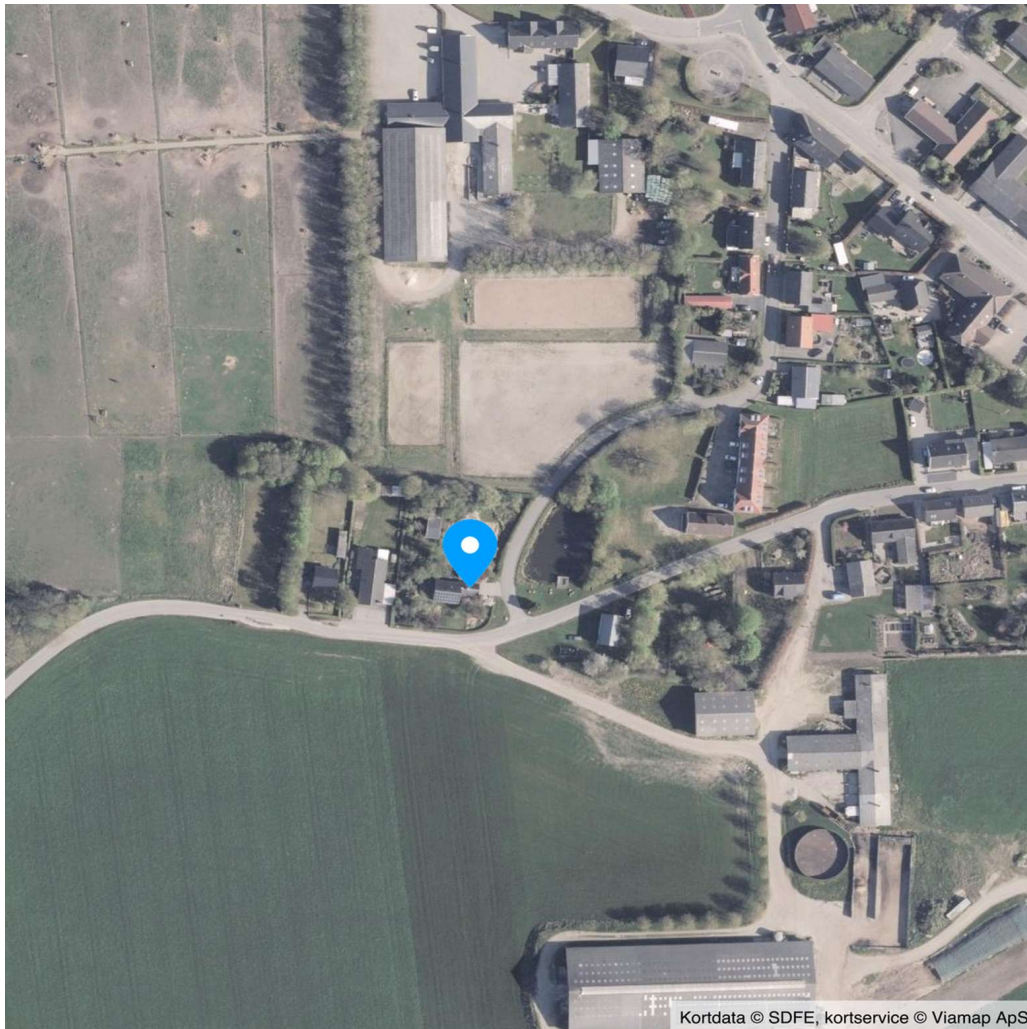
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

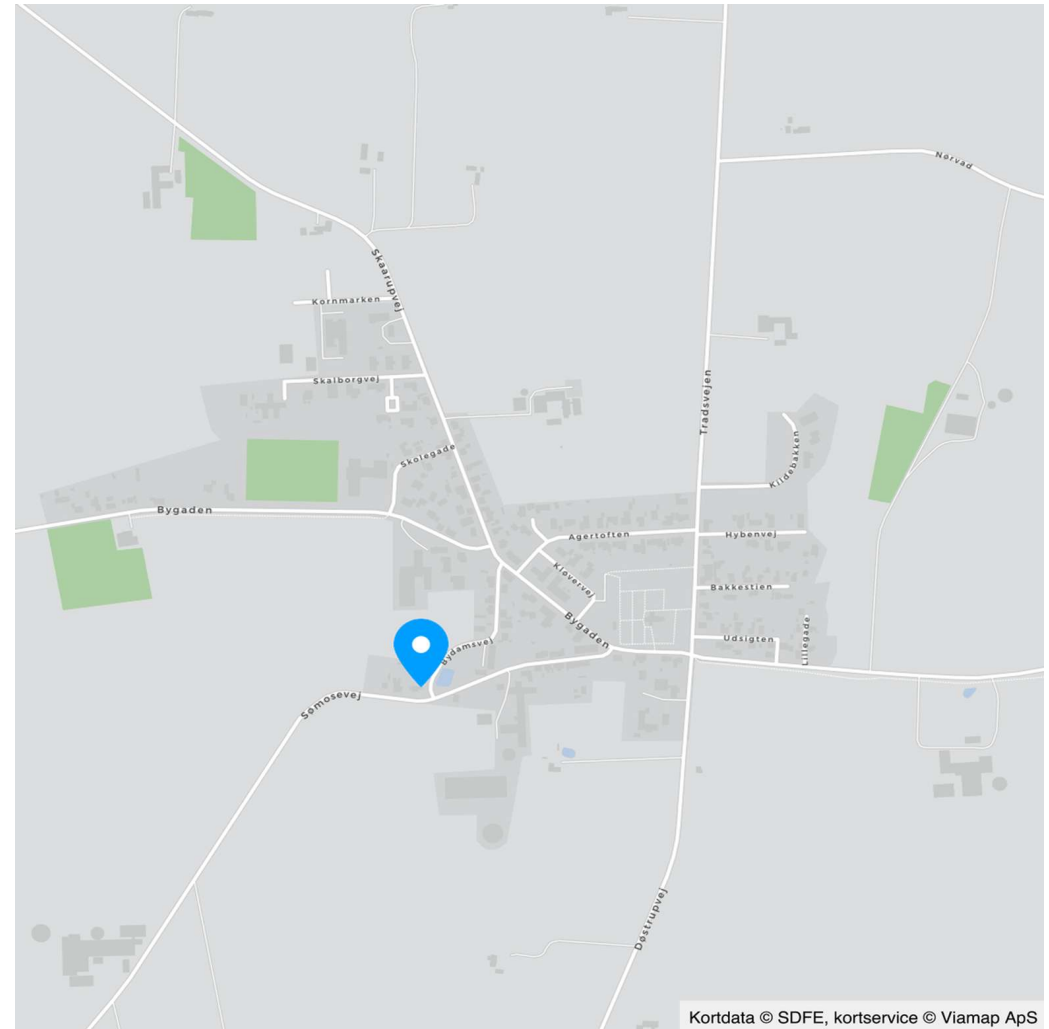
Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rebild
Matr.nr.: 5g Kirkegårde, Ravnkilde m.fl.
BFE-nr.: 8248744, 3367666
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 721.000
Grundværdi: 346.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 576.800
Grundlag for grundskyld: 276.800

Arealer**

Grundareal: 2.048 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Indbygget udhus: 3 m²
Udhus: 9 m²
Udhus: 25 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 - Bydamsvej 14 (BFE-nr. 8248744)

- Nr. 1: 26.09.1988 - Lokalplan nr. 3.1.

Servitutter - Bydamsvej 14 (BFE-nr. 3367666)

- Nr. 1: 26.09.1988 - Lokalplan nr. 3.1.

Planer

Kommuneplan 05.B360 - Boligområde
Lokalplan N3.1 - N3.1 Blandet Ravnkilde by

Tilbehør:

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

Ovn, Køleskab, Emhætte, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Forsikring

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.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Adresse: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.942	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	2.464	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rotte- bekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	5.147	I alt	kr.	758.176
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.	14.552			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.158 md. / 49.895 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.311 md. / 39.730 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: 28.08.2026

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: Bydamsvej 14, Ravnkilde, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466002097
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 11.09.2026

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 fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 367.000

Nr. 3: hovedstol kr. 143.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 forurennet.

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 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.

Dobbelt grund

Salget består af 2 grunde på henholdsvis 1024 m² matrikel nr. 5g og 5f - grundene sælges samlet.

Samlet areal er 2048 m²

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.