



REAL

Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	850.000	Værelser	5
Ejerudgift	863	Grund m2	5.187
Byggeår/ombygget	1880/1996	Energimærke	G

Sagsnr. **466001871**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Alstrup – en lille, charmerende landsby, hvor naturen og roen sætter tempoet. Her finder du et autentisk husmandssted med rødder tilbage til 1880, omgivet af skov, fjord og et stærkt lokalt fællesskab. Her kan du trække stikket og finde fred – hvad enten du drømmer om helårsbeboelse eller fritidsbolig. **Der er nemlig ingen bopælspligt på ejendommen.**

Huset rummer masser af historie og charme. Gennem årene er der løbende foretaget forbedringer, men mange originale detaljer er bevaret – bl.a. et fastbrændselskomfur og en masseovn, der vidner om stedets lange liv og varme atmosfære.

Indretningen byder på: Entré/stue. Soveværelse. Køkken med spisekammer. Spisestue med spindeltrappe til 1. sal. Stor vinkelstue. Ældre badeværelse. På 1. salen finder du en rummelig stue og endnu et værelse

Udenfor venter en stor, naturskøn grund på hele **5.187 m²**, hvor du kan gå på opdagelse blandt frugttræer og frodig beplantning. Fra grunden er der mulighed for at etablere et fantastisk kig til Limfjorden – takket være det højtliggende terræn. Til ejendommen hører også **værksted og drivhus**, så der er masser af plads til både hobby og selvforsyning.

I Alstrup er der ikke meget trafik, men til gengæld finder du fred, fællesskab og nærhed til naturen. Her kan du deltage i fællesspisning, nyde skovens ro eller gå en tur langs fjorden – alt sammen lige uden for døren.

Der er 5 km til Hvalpsund, med velfungerende sejl- ro og kajakklub, golfklub og vinterbadeklub, gode spiseteder og indkøbsmuligheder. Bare 10 km til Farsø med indkøbscenter og en afdeling af Aalborg Universitetshospital, og ca 20 km til Vesthimmerlands Kommunes største by, Aars.

Tag det næste skridt og gør dette skønne hus til dit hjem eller fritidshus, hvor hver dag byder på nye eventyr og uforglemmelige øjeblikke.

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: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026



Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

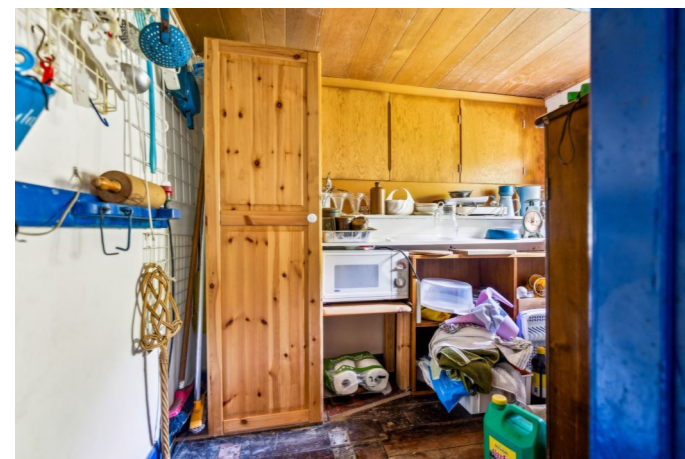
Dato: 31.01.2026



Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

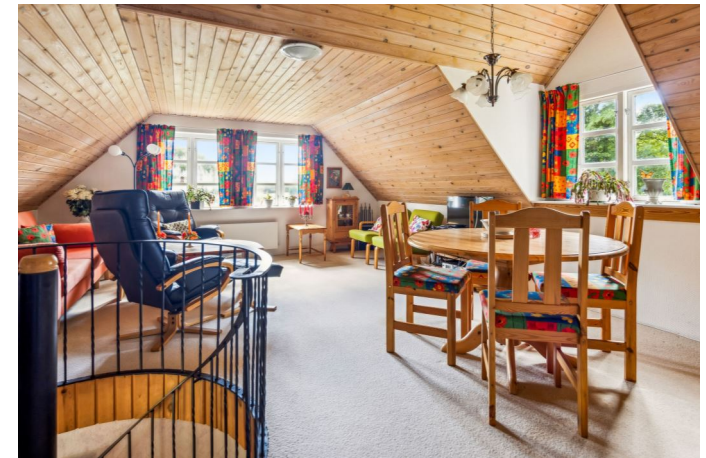
Dato: 31.01.2026



Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026



Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026



Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø

Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871

Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026



Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

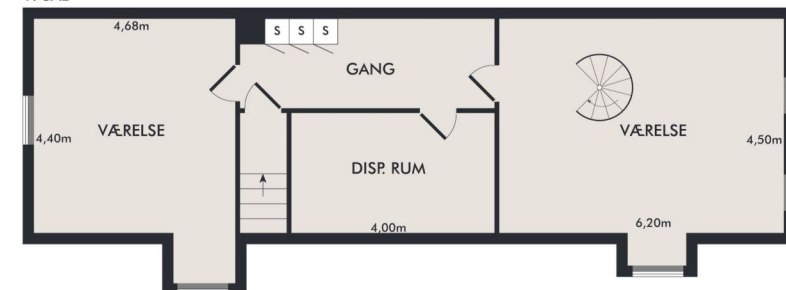
Dato: 31.01.2026

REAL



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 16 b Alstrup By, Alstrup
BFE-nr.: 3377612
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeanstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1880/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 607.000 kr.
Grundværdi: 286.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 485.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 5.187 m²
Boligareal i alt: 123 m²
- heraf udnyttet tagetage: 23 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.700 Forbrug: 27.297,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke G.

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.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.

Adresse: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.477	Kontantpris/udbetaling	kr.	850.000
Grundskyld	kr.	2.128	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	3.537	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	1.442	I alt	kr.	866.370
Skorstensfejning	kr.	702	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	69			
Ejerudgift i alt 1 år		10.354			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.608 md./ 55.298 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.675 md./ 44.101 år v/26,90%
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: 31.01.2026
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: 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: Anneksvej 33, Alstrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001871
Ejerudgift/md.: kr. 863

Dato: 31.01.2026

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.

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

Forsikringsforhold:

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

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.