

Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**140**
Kontant	**1.650.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.262**	Grund m^2	**1.568**
Byggeår/ombygget	**1975/2002**		

Sagsnr. **466002102**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
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: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000
Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262
Dato: 19.11.2026



Drømmer du om et sommerhus, hvor beliggenhed, kvalitet og helårskomfort går op i en højere enhed? Så er dette skønne sommerhus i det eftertragtede Illeris et oplagt valg.

Her er du på en af områdets bedste placeringer – kun få minutters gang fra strand og badebro samt i kort afstand til Hvalpsund med lystbådehavn, hyggelige spisesteder, campingplads og indkøbsmuligheder. Et område, der indbyder til både afslapning, naturoplevelser og et aktivt fritidsliv.

Huset blev totalombygget og tilbygget i 2002, hvor alt blev fornyet, og det fremstår i dag som en moderne og yderst velindrettet hus, opført med komfort som et helårshus. Det energivenlige hus opvarmes med en nyere luft-til-vand varmepumpe og har gulvvarme i hele underetagen. Derudover er her både solceller og fibernet, hvilket gør huset både økonomisk og fremtidssikret.

Den 1.568 m² store grund er en sand oase med en flot, opvokset have, flere dejlige terrasser, hyggelige kroge, bålplads og masser af plads til leg, afslapning og samvær. Hertil kommer en god carport samt værksted/skur med fin opbevaringsplads.

Boligen er indrettet med en entré med teknikrum, et stort værelse, et lyst og indbydende køkken/alrum med udgang til en stor, delvist overdækket terrasse, et dejligt soveværelse, et flot badeværelse samt et praktisk bryggers med egen udgang til terrasse.

Fra køkken/alrummet er der trappe til 1. sal, som rummer en hyggelig opholdsstue med udgang til svalegang, to gode værelser – hvoraf det ene har walk-in-closet – samt et ekstra toilet.

Her får du et særdeles velholdt og indflytningsklart sommerhus med en sjælden kombination af attraktiv beliggenhed, moderne komfort, lave driftsudgifter og skønne udearealer. Et hus, der egner sig perfekt til både ferieophold, udlejning eller længere ophold året rundt.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026



Have



Alrum



Køkken



Køkken



Alrum



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026



Stue



Stue



Stue



Opholdsrum



Opholdsrum



Opholdsrum

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026



Opholdsrum



Opholdsrum



Svalegang



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026



Toilet



Badeværelse



Værelse



Baggang



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026



Entre



Bryggers



Bryggers



Terrasse



Ejendommen



Udsigt

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

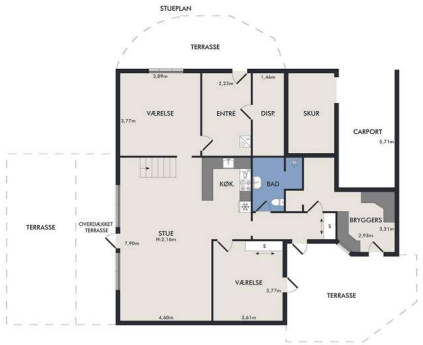
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

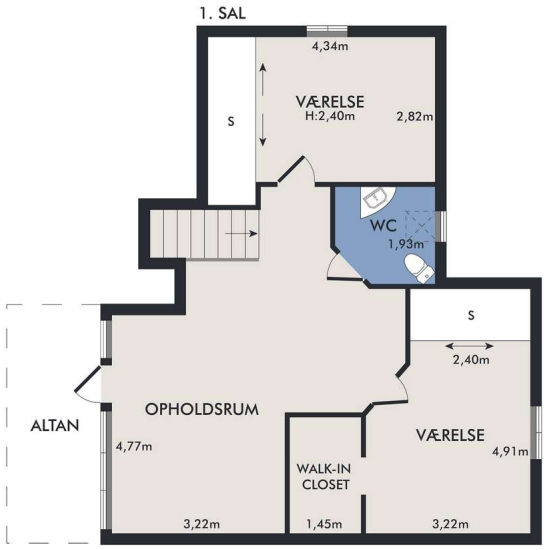
Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

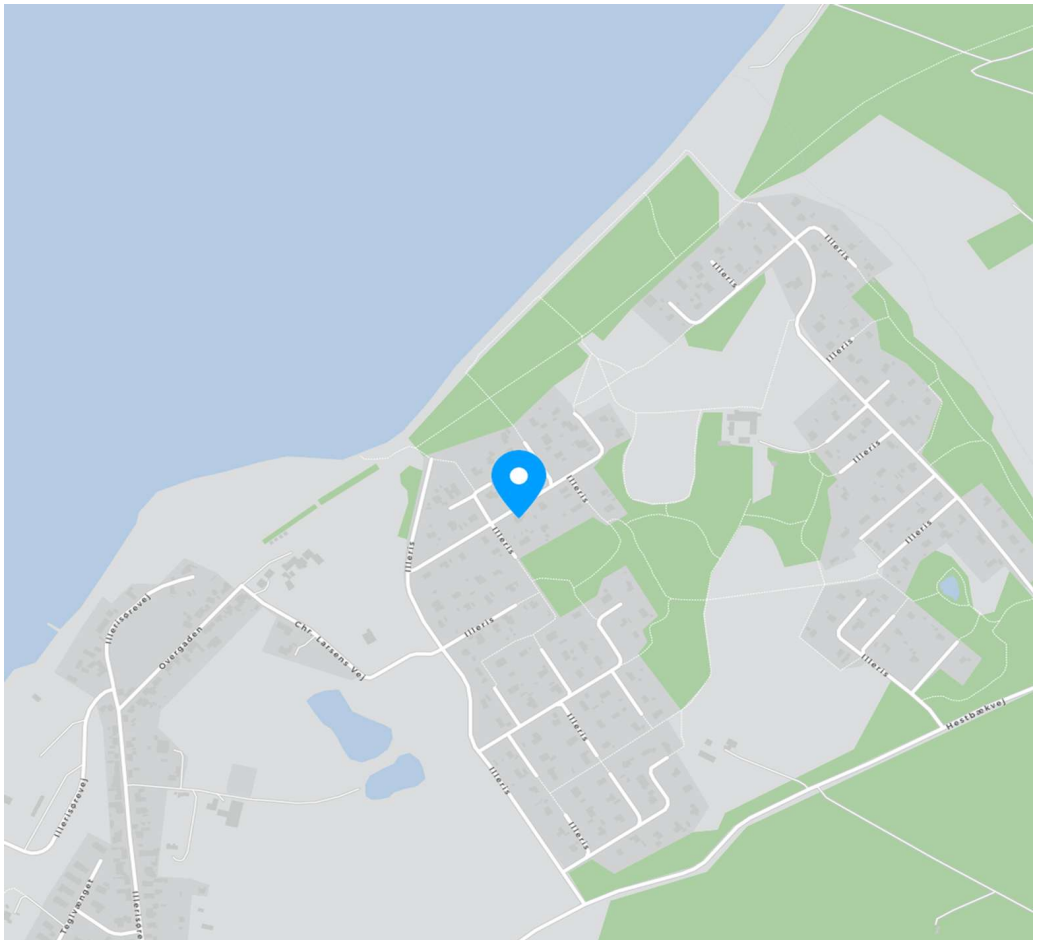
Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Vesthimmerlands
Matr.nr.:	1cz Illeris Gde., Alstrup
BFE-nr.:	3377749
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	
Opført/ombygget år:	1975/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.206.000
Grundværdi:	232.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	964.800
Grundlag for grundskyld:	185.600

Arealer**

Grundareal:	1.568 m²
Boligareal i alt:	140 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	12 m²
Carport:	26 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: 21.06.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer
Kommuneplan 106.S.1 - Sommerhusområde ved Illeris
Lokalplan 1088 - Sommerhusområdet Illeris, Hvalpsund

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

Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Thermex), Køleskab, Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja _X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft til vand - Varmepumpe

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekven-serne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 466002102
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.920
Grundskyld	kr.	1.726
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rottebekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	3.487
Grundejerforening	kr.	800
Husforsikring	kr.	4.210
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.144

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.650.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
I alt	kr.	1.661.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.453 md. / 113.442 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.474 md. / 89.689 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Illeris 80, Hvalpsund, 9640 Farsø Kontantpris: kr. 1.650.000	Sagsnr.: 466002102 Ejerudgift/md.: kr. 1.262	Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 793.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Illeris – Hvalpsund
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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, erhvervsejendomme 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.