



REAL

Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	100
Kontantpris	1.765.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.327	Grund m2	1.230
Byggear	2013		

Sagsnr. **466001915**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 466001915
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 04.11.2025



Beskrivelse:

I det attraktive sommerhusområde Illeris har vi netop fået dette 100 m² store sommerhus til salg.

Her får du et flot og lyst hus, der kombinerer moderne komfort med en naturskøn beliggenhed tæt på Limfjorden.

Sommerhuset rummer en rummelig og indbydende stue i åben forbindelse med køkkenet, hvor loft til kip og store vinduespartier skaber et skønt lysindfald og udsigt til den grønne have. Derudover byder boligen på tre gode værelser, to badeværelser – det ene med spa – samt et praktisk bryggers.

Udenfor venter en stor, delvist overdækket terrasse, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften, og en ugeneret grund på over 1.200 m² med god plads til leg og udeliv. Til ejendommen hører desuden et stort udhus.

Beliggenheden giver kort afstand til en børnevenlig strand, Hvalpsund lystbådehavn, gode indkøbsmuligheder samt smukke naturoplevelser.

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: Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 466001915
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 04.11.2025



Stue



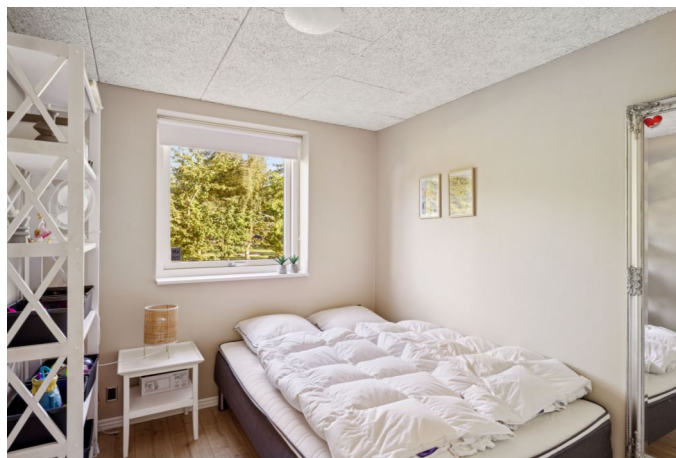
Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 466001915
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 04.11.2025



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Garage



Terrasse

Adresse: Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 466001915
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 04.11.2025



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

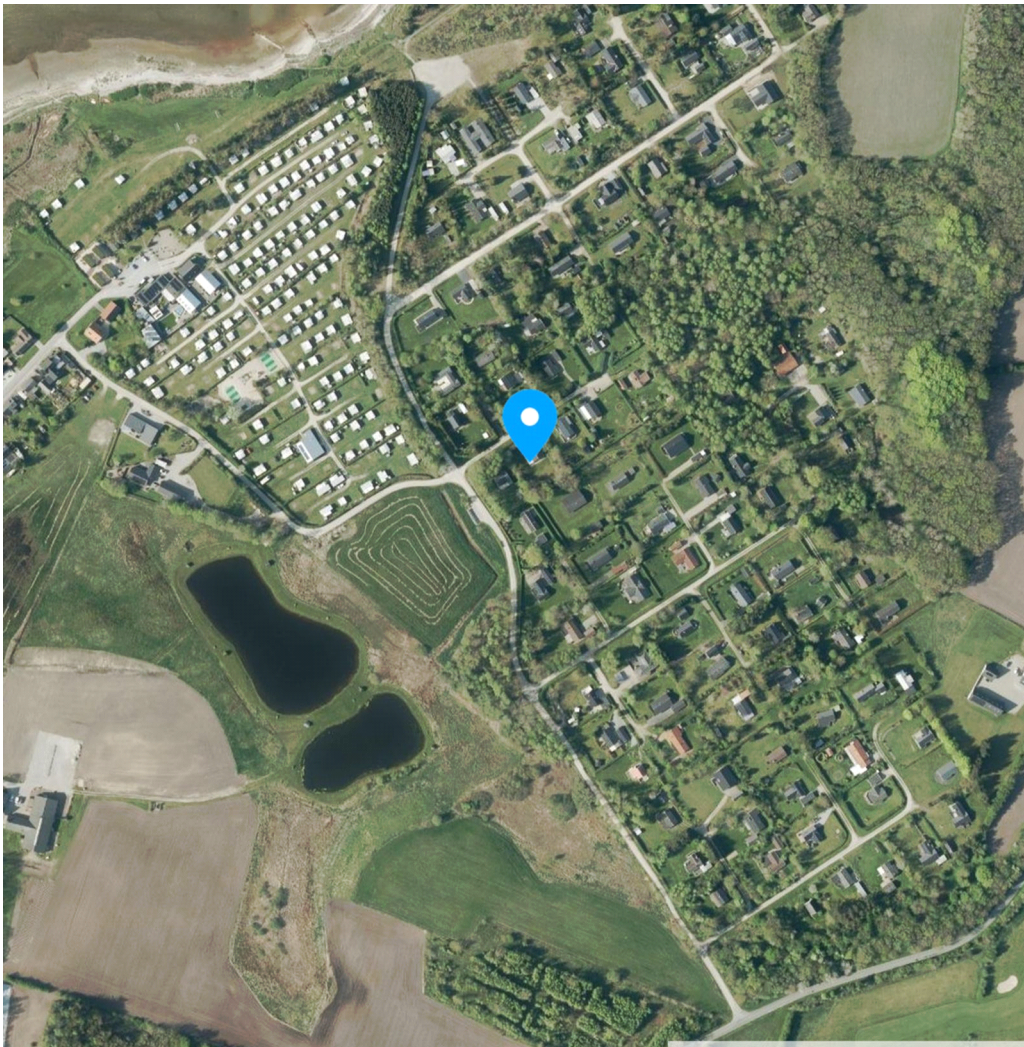


Ejendommen

Adresse: Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 466001915
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 04.11.2025





Adresse: Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 466001915
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 04.11.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 1 ds Illeris Gde., Alstrup
BFE-nr.: 3377768
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat alment vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret
Varmeinstallation: Varmepumpe (luft til vand)
Opført/ombygget år: 2013

Arealer

Grundareal udgør: 1.230 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 100 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Andre bygninger: 18 m²
- heraf Carport 18 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:
Se ois.dk

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 21.06.1971 lbnr. 3659-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 75_C_424
Nr. 2 lyst d. 28.07.1972 lbnr. 5568-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 75_K_609

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.564.000 kr.
Grundværdi: 268.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.251.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 466001915
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 04.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft til vand)

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 rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Handlens berigtigelse

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.

Kommende efterregulering af ejendomsskatter:

Det er mellem parterne aftalt, at en eventuel efterregulering af ejendomsskatter på ejendommen, hvad enten en sådan er i købers eller sælgers favør, ikke senere skal fordeles mellem parterne, idet der i købesummen er taget højde herfor.

Adresse: Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 466001915
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 04.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.381	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.765.000
Grundskyld	kr.	1.994	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.174
Husforsikring	kr.	2.768	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.450
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.783.624
Grundejerforening	kr.	500	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.	38			
Ejerudgift i alt 1 år		15.924			

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 9.444 md./ 113.324 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.547 md./ 90.567 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 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: 01.11.2025
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: Illeris 61, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 466001915
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 04.11.2025

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:

Ingen gæld

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	442.584	464.011	466.993	DKK	2,44	35.035	17,50	2,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Illeris c/o Christina Snæbum Lund

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

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.