

REAL



Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	126
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.640	Grund m2	1.234
Byggear	2010		

Sagsnr. **466001929**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Leder du efter et sommerhus med plads til hele familien eller et godt køb med henblik på udlejning? Så er huset, på Illeris 54 lige noget for dig. Herfra er der kort afstand til Hvalpsund by med alt hvad den byder på af indkøbsmuligheder, spisesteder og forlystelser. Ligeledes er der kort afstand til vandet med badebro.

Sommerhuset er skønt indrettet med rummeligt bryggers med hvidevarer, skabsplads og vask, køkken-/alrum i åben forbindelse med opholdsstue, hvorfra der er udgang til sublime terrassemiljøer mod syd og vest, to gode værelser, gæstebadeværelse, soveværelse med adgang til separat badeværelse samt separat spaværelse.

Der er hems over to af værelserne med plads til ca. 4 sovepladser. Yderligere er der separat opmagasineringshems.

Terrassen, der i øvrigt er hele vejen rundt om huset, er i en klasse for sig. Her kan altid findes sol og der er flere overdækkede arealer.

Grundarealet udgør 1234 m2 udlagt med primært lækker græsplæne klar til boldspil til de mindste.

Herudover er der er carport med redskabsrum.

Der er mulighed for god lejeindtægt - sælger har oppebåret ca. kr. 60.000 i udlejningsindtægter årligt, men undladt at udleje hele året - der er altså et uudnyttet lejepotentiale i den periode, hvor sælger ikke har valgt at leje huset ud.

Huset opvarmes ved oliefy. Sælger har haft det opvarmet hele året og aldrig brugt mere end 1000 liter olie.

Kontakt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger eller aftale om fremvisning af dette helt fantastiske sommerhus.

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: Rasmus Moesgaard

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	1 fæ Illeris Gde., Alstrup
BFE-nr.:	3377827
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.647.000 kr.
Grundværdi:	252.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.317.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.234 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	126 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

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

Tilbehør:

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

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 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos 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: Oliefyr Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
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, risiko for brand og undersøges nærmere. Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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. 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 2024. 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 2024 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 ovenståendevedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.720	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	1.875	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.815.146
Grundejerforening	kr.	800	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	38			
Ejerudgift i alt 1 år		19.676			

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 9.789 md./ 117.469 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.787 md./ 93.448 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: Illeris 54, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001929
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

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 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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.067.764	1.067.764	1.076.629	DKK	2,24	67.119	25,00	3,24			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.