

REAL



## Hvalsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>102</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.318</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>16.710</b>
Byggeår	<b>1929</b>	Energimærke	<b>F +</b>

Sagsnr. **466001912**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://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: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026



### Villa i landlige omgivelser ved Vegger - 16.710 m2 stor grund

Charmerende villa beliggende i naturskønne omgivelser og trukket tilbage fra offentlig vej. Villaen er løbende vedligeholdt og moderniseret og fremtræder med blandt andet nyere udhus fra ca. 2010, hvor der er såvel værkstedsarealer som gildesal. Jordtiliggendend ligger i tilknytning til beboelsen og der vil være mulighed for mindre dyrehold - f.eks. hestehold. Villaen opvarmes med stokerfyr og er koblet på byvand.

Der er kun 2 minutters kørsel til Vegger by, ligesom der kun er 10 minutters kørsel til Nibe og et kvarters kørsel til Aars. Indkøbsmulighederne er altså tæt på, selvom man bor på landet.

Villaen indeholder:

Entre med adgang til gæstetoilet, stort køkken-/alrum, stue med brændeovn og trappe til kælderplan. Fra stueplan er der udgang til rigtig hyggelig vestvendt og overdækket terrasse, hvor der er rig mulighed for at nyde aften solen. 1. salen indeholder soveværelse og to værelser samt badeværelse med karbad. Kælderplan indeholder stort badeværelse samt diverse disponible rum. Der er særskilt indgang til kælderplan.

Ude finder man blandt andet rigtig godt udhus, hvor der er fyrrum, garage/værksted, badeværelse og rigtig gildesal, hvorfra der er udgang til hyggelig terrasseareal. Herudover er der garage og diverse små udhuse.

I haven finder du rig mulighed for hygge med familien og sol- og skygge kroge, hvor der er god plads til leg og boldspil.

Kontakt ejendomsmægleren på 70202511 for mere info vedr. ejendommen, eller aftale om en uforpligtende fremvisning.

### 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: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026



Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

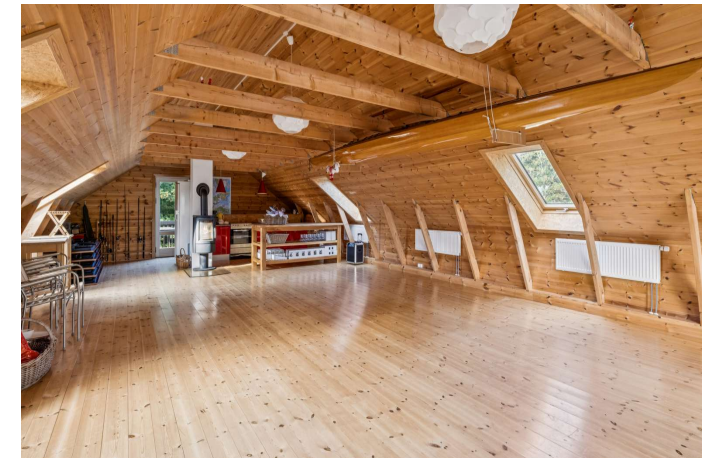
Dato: 31.03.2026



Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026



Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026



Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026



Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

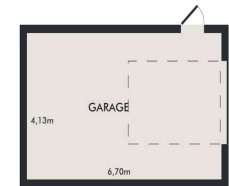
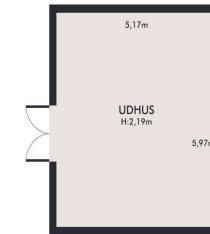
Dato: 31.03.2026



Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026



Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

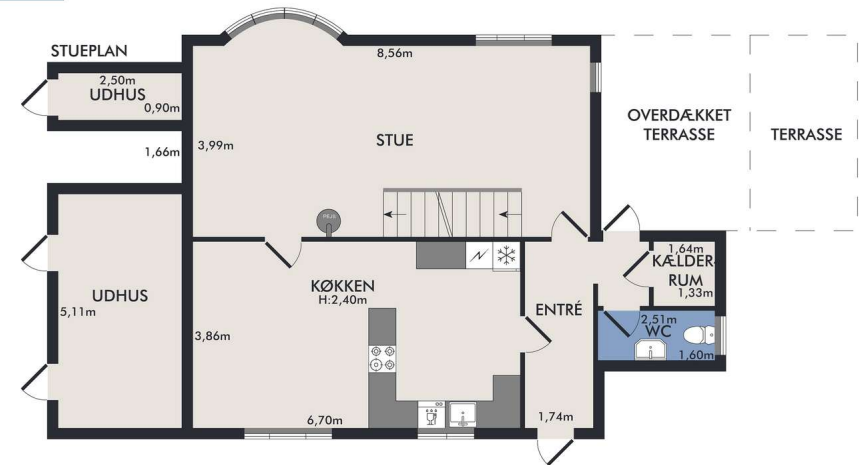
Sagsnr.: 466001912  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

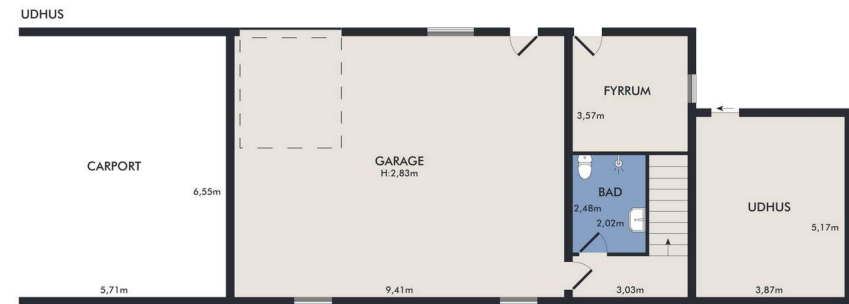
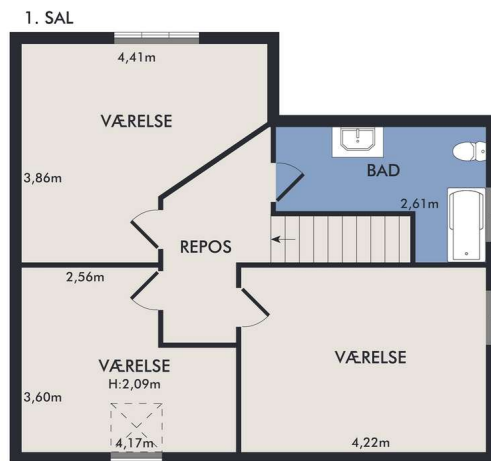
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hvalsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



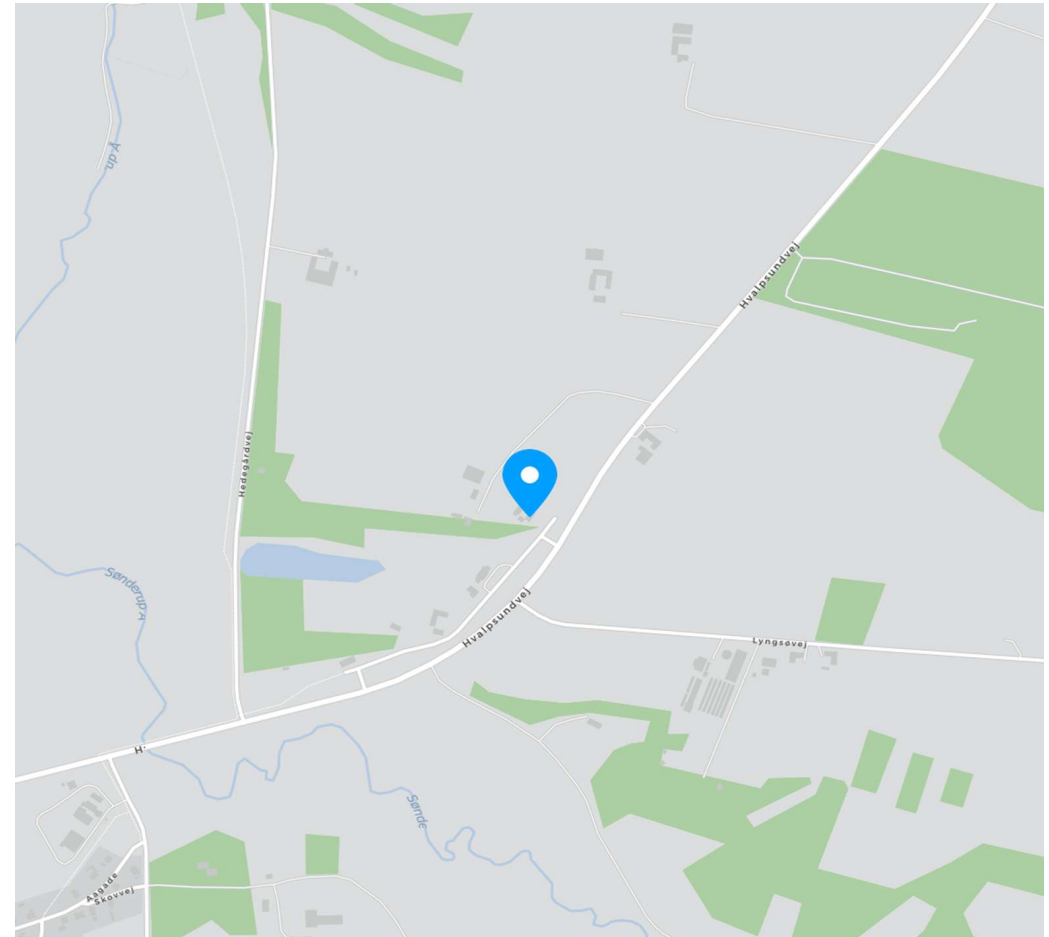
Adresse: Hvalsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Villa, 1 fam.  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 1h Hedegårde By, Bislev  
BFE-nr.: 3292502  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat vej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1929

**Arealer\*\***

Grundareal: 16.710 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 600 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 102 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 76 m<sup>2</sup>  
Udhus: 80 m<sup>2</sup>  
Udhus: 30 m<sup>2</sup>  
Udhus: 82 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 886.000  
Grundværdi: 461.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 708.800  
Grundlag for grundskyld: 368.800

\* 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. : 31.03.2026 -  
- Nr. : 31.03.2026 -  
- Nr. 1: 14.01.1967 - Dok om adgangs begrænsning mv  
- Nr. 2: 13.09.1990 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

, (Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 7 ton  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udgiften til opvarmning af ejendommen er angivet til

6,7 ton træpiller = kr. 18.400  
1751 kWh el = kr. 3.500  
I alt kr. 21.900.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.615	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.729	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.242
Rottebekæmpelse	kr.	62	I alt	kr.	1.220.292
Husforsikring	kr.	5.160	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.810		

#### 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.598 md. / 79.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.276 md. / 63.316 år v/26,58 %

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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Hvalpsundvej 34, Hedegårde, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 31.03.2026

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.

**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.

**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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Arealangivelserne i denne salgsoptilling**

Bemærk - arealangivelserne i denne salgsoptilling er i henhold til BBR-ejermeddelelsen. Den bygningsagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, vurderer, at det faktiske areal på ejendommen er større end oplyst i BBR-ejermeddelelsen.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.