

REAL



## Illeris 181, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>96</b>
Kontant	<b>1.220.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.056</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.563</b>
Byggeår	<b>1985</b>		

Sagsnr. **466002015**

**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: Illeris 181, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.220.000

Sagsnr.: 466002015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.056

Dato: 15.06.2026



### **Ægte sommerhusstemning i naturskønne Illeris – tæt på Limfjorden**

Drømmer du om fred, ro og ægte sommerhusidyl? Så byder Illeris 181 på netop dét – et klassisk og stemningsfuldt sommerhus, hvor skuldrene sænker sig fra det øjeblik, du træder ind.

Her mødes du af en lys og indbydende stue med loft til kip og store vinduespartier, hvor naturen inviteres helt indenfor.

Brændeovnen skaber varme og hygge på de køligere dage, mens lyset og udsigten til haven danner rammen om de lange, afslappede feriedage.

Sommerhuset rummer 3 værelser og er oplagt til både familie og gæster – her er plads til samvær, men også til at trække sig tilbage.

Planløsningen er funktionel og indbydende med køkken i åben forbindelse til opholdsrummet, hvor livet leves og minder skabes.

Udendørs venter en stor, ugeneret grund på hele 1.563 m<sup>2</sup>, hvor der er rig mulighed for leg, afslapning og hyggelige stunder i solen. Terrassen indbyder til grillaftener, morgenkaffe og lange sommeraftener, mens naturen omkring dig skaber ro og nærvær.

Som prikken over i'et får du sauna – perfekt til afslapning efter en tur ved vandet.

Beliggenheden i Illeris ved Hvalpsund er kendt for sin smukke natur og nærheden til Limfjorden, hvor du kan nyde vandet, stranden og det gode ferieliv året rundt.

**Et sommerhus der skal opleves – her får du ikke bare en fritidsbolig, men en base for ferier, nærvær og gode minder i mange år frem.**

### 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 181, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.220.000

Sagsnr.: 466002015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.056

Dato: 15.06.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Illeris 181, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.220.000

Sagsnr.: 466002015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.056

Dato: 15.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Sauna

Adresse: Illeris 181, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.220.000

Sagsnr.: 466002015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.056

Dato: 15.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Illeris 181, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.220.000

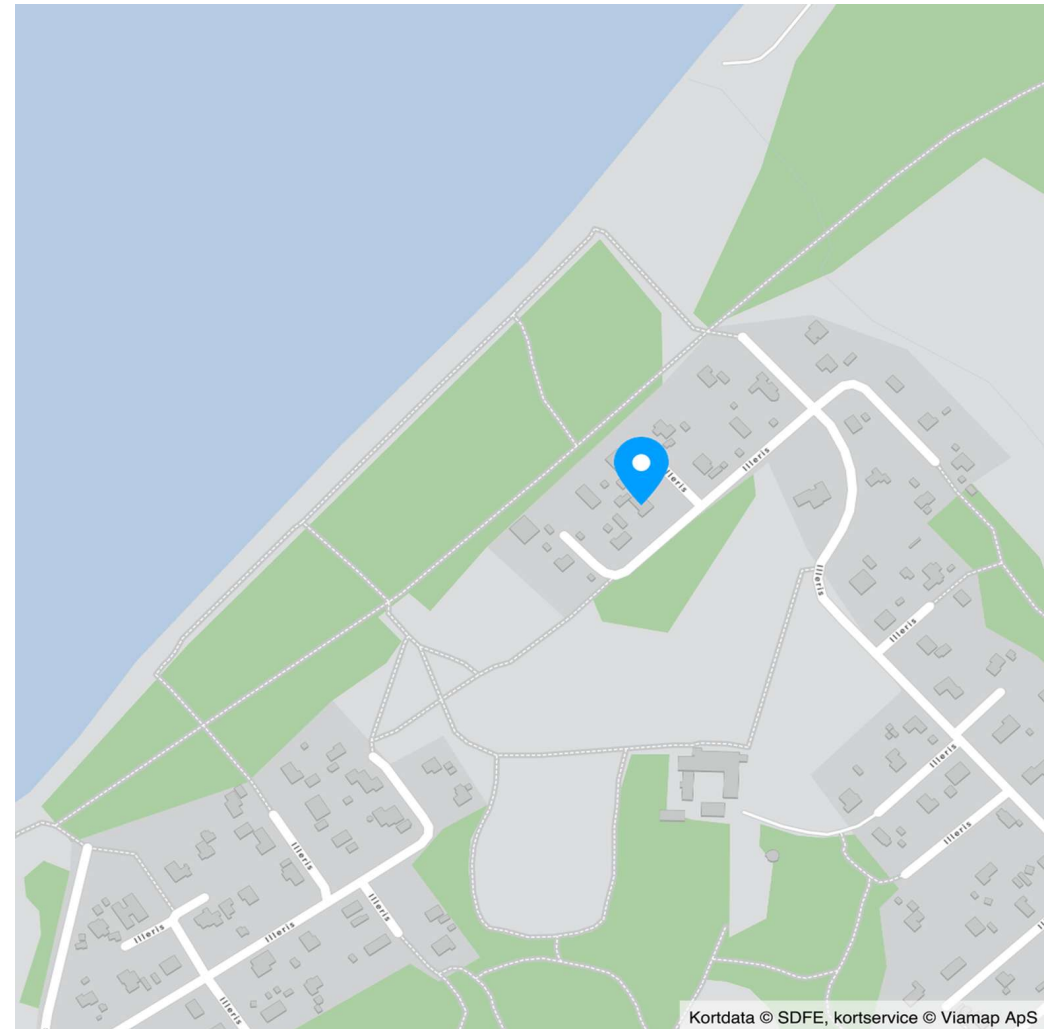
Sagsnr.: 466002015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.056

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Illeris 181, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.220.000

Sagsnr.: 466002015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.056

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 1bt Illeris Gde., Alstrup  
BFE-nr.: 3377718  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.041.000  
Grundværdi: 244.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 832.800  
Grundlag for grundskyld: 195.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.563 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 96 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Carport: 19 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlig effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Illeris 181, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.220.000

Sagsnr.: 466002015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.056

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja  
Forbehold: Sælgers Forsikrings police nr. 11205143

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: El

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Illeris 181, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.220.000

Sagsnr.: 466002015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.056

Dato: 15.06.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.247
Grundskyld	kr.	1.815
Kommunale ejendomsbidrag 2026 incl skorstensfejer	kr.	2.678
Husforsikring	kr.	3.129
Grundejerforening	kr.	800

#### Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.220.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	1.235.562

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.

Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.669
------------------------	-----	--------

#### 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.794 md. / 81.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.369 md. / 64.429 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Illeris 181, Hvalpsund, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.220.000

Sagsnr.: 466002015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.056

Dato: 15.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 434.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 80.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundejerforening

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

#### 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. 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 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.

#### Grundejerforening

Køber kan finde alle relevante oplysninger vedr grundejerforening via. deres hjemmeside;  
<https://www.illeris-nyt.dk/>

#### Grundejerforeningen

Grundejerforeningen, har meddelt at der skal skiftes vandmåler på alle sommerhuse, det senest skal gøres i 2030 og er en egen betaling. udgiften er på 1.500.-

# 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.