

REAL



Illeris 29, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	106
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.274	Grund m ²	1.260
Byggeår	2004		

Sagsnr. **466001989**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / 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 29, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001989
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 04.05.2026



I den attraktive Illeris-udstyknig, i udkanten af **Hvalpsund**, finder I dette særdeles velholdte sommerhus, højt beliggende i absolut fredelige og naturskønne omgivelser. Her får I et sommerhus, hvor ro, kvalitet og atmosfære går hånd i hånd.

Sommerhuset er beliggende på en **1.260 m² stor, randbepplantet grund**, som er hævet i terrænet og byder på gode læforhold samt en dejlig fornemmelse af privatliv. Her er naturen tæt på, og rammerne er ideelle for afslapning og udeliv.

Huset er opført i **2004** i moderne og gedigne kvalitetsmaterialer og er **helårsisoleret**, hvilket giver mulighed for brug året rundt. Boligen rummer **106 m² optimalt indrettet beboelse** med en fantastisk rumfornemmelse, blandt andet takket være det imponerende loft til kip.

Indretningen byder på: Entre med garderobeskabe. Rummeligt køkken/alrum og stue i åben forbindelse. Stueafdeling med brændeovn og udgang til **overbygget, integreret terrasse**. Stor hems på ca. **35 m²**, hvor man kan stå oprejst. 3 gode og rummelige soveværelser. Flot badeværelse med klinkegulv, miljøskabe og integrerede løsninger.

Sommerhuset byder desuden på en 40 m² stor garage, opvarmet med varmepumpe og med elektrisk port samt ladestander og et praktisk brændeskur, og herudover er det tilsluttet offentlig kloak.

Illeris er et mindre og roligt sommerhusområde med **gode badeforhold, badebro** og kort gåafstand til Hvalpsund by. Området er kendt for sin afslappede atmosfære og hyggelige stemning, hvor man hurtigt føler sig hjemme.

Hvalpsunds charme er ikke til at tage fejl af. Her forestiller man sig let de lange sommerdage ved stranden, som nås på få minutter til fods – med friske dukkerter, sejlad og solbadning, mens børnene leger ved vandkanten og på den nærliggende legeplads. For de aktive byder området på **smukke cykel- og vandreruter**, og byen rummer desuden restauranter, indkøb, lystbådehavn, færgeleje, fiskesø og golfbane.

Et særdeles velbeliggende og stemningsfuldt fritidshus – perfekt til både afslapning, familieliv og helårsbrug.

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

Adresse: Illeris 29, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001989
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 04.05.2026



Ejendommen



Køkkenalrum



Køkken



Spiseplads



Køkkenalrum



Stue

Adresse: Illeris 29, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001989
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 04.05.2026



Stue



Stue



Overdækket terrasse



Gang



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Illeris 29, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001989
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 04.05.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Hems



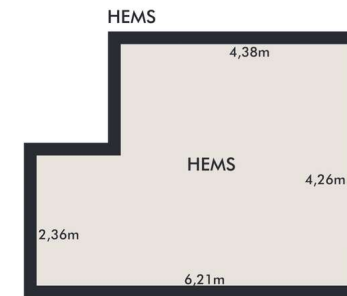
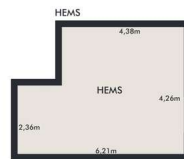
Ejendommen



Adresse: Illeris 29, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001989
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 04.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Illeris 29, Hvalpsund, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.695.000

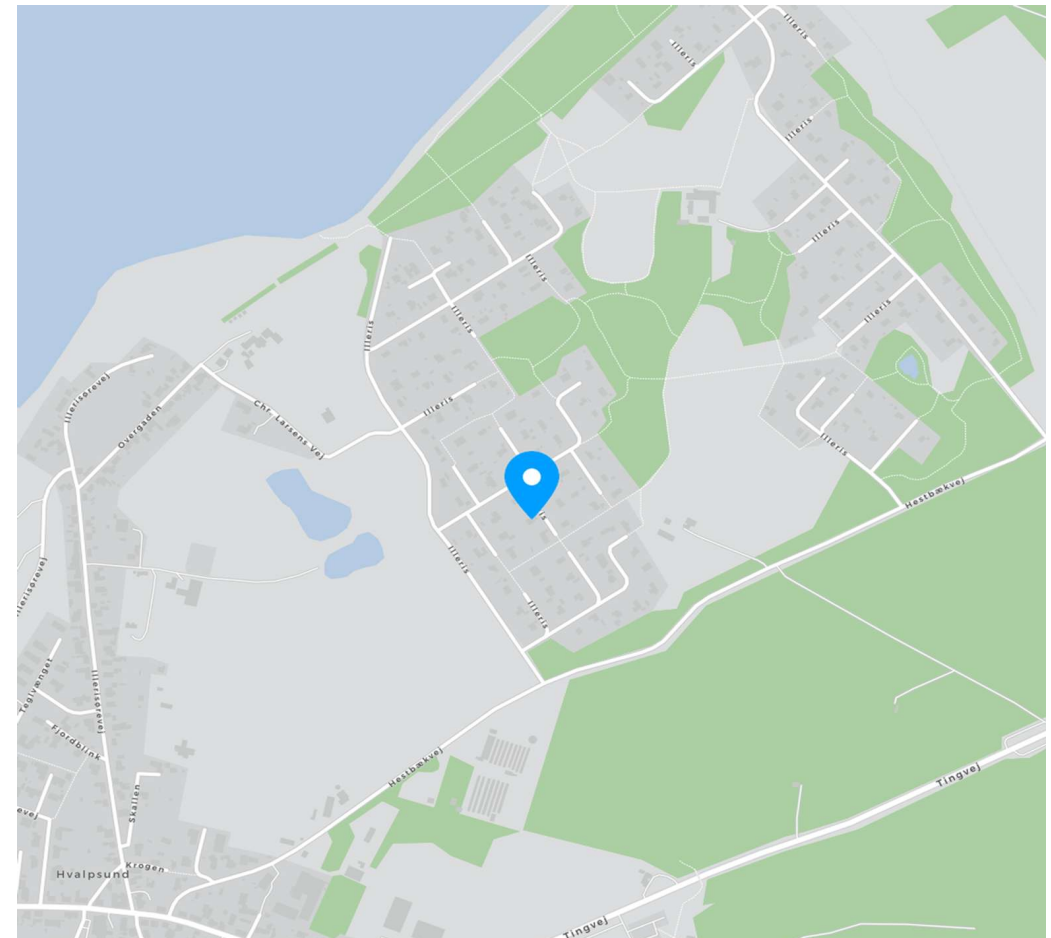
Sagsnr.: 466001989
 Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 04.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Illeris 29, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001989
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 1ex Illeris Gde., Alstrup
BFE-nr.: 3377798
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.400.000
Grundværdi: 252.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.120.000
Grundlag for grundskyld: 201.600

Arealer**

Grundareal: 1.260 m²
Boligareal i alt: 106 m²
Øvrige arealer:
Garage: 38 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
- Nr. 2: 28.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 106.S.1 - Sommerhusområde ved Illeris

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Gorenje), Køleskab, Opvaskemaskine (Bosch)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter, nogle billeder på vægge og sofa.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Illeris 29, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001989
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.712	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	1.875	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	1.920	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.174
Rottebekæmpelse	kr.	82	I alt	kr.	1.713.224
Grundejerforening	kr.	800	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.		
Skorstensfejer 2026	kr.	730			
Forsikring	kr.	4.173			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.292			

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 9.449 md. / 113.387 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.468 md. / 89.611 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: 08.04.2026

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: Illeris 29, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001989
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 04.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Illeris c/o Christina Snæbum Lund

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovn

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

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.