



REAL



## Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>188</b>
Kontant	<b>925.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>1.231</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.232</b>
Byggeår	<b>1911</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **466001885**

---

**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: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026



## Indflytningsklar og rummelig villa i Hornum - lukket haveanlæg mod syd

I Hornum finder du denne 188 kvm store villa, der kan lidt af hvert. På den ene side placeret midt i byen, tæt på offentlig transport, indkøbsmuligheder, børnehave, skole, lægehus m.m.

På den anden side, følelsen af at være væk fra alting. Ugeneret lukket sydvestvendt have, med frugttræer og stort terrasseområde. 32 kvm. udhus, tidligere atelier/orangeri, med dobbeltdør till terrassen. 48 kvm. nyere isoleret garage med 2 porte. I forbindelse hermed findes et fliseareal till f.eks. campingvogn, trailer m.m. samt ude-nomsareal til ekstra parkering.

### Indretning:

Entre m/gulvvarme og adgang till stue og badeværelse samt trappe til 1. salen. Badeværelset er specialdesignet og i massiv valnøddetræ. Her pryder antikke marmorfliser det opvarmede gulv og den nedsænkede bruseniche der også kan bruges som karbad. Rummet gemmer på flere fine detaljer. Fra badeværelset er der skydedør til soveværelset med skabe og udgang til terrassen. Desuden er der adgang til funktionel køkken/alrum med stor spiseplads og dobbeltdøre til både terrassen og to sammenhængende stuer med brændeovn. Efter køkkenet træder man ud i bryggerset med gode opbevaringsmuligheder og gulvlem til mindre kælder. Villaen er forbundet til udhuset med et vindfang, der har yderdøre med kodelåse til både haven og gaden.

1.salen indeholder 4 gode værelser samt stort alrum og depot.

Villaen opvarmes med Fjernvarme

### 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: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026



Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026



Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026



Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

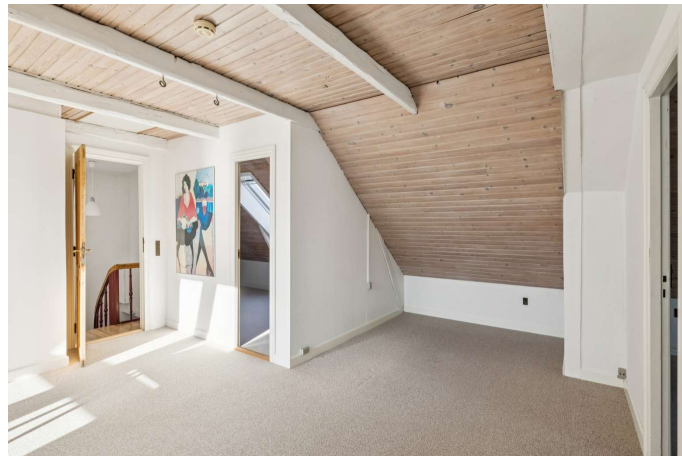
Dato: 05.04.2026



Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026



Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026



Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
 Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

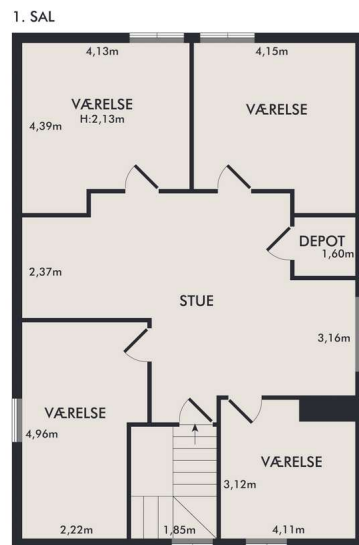
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
 Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Vesthimmerlands  
 Matr.nr.: 4ey Ulstrup By, Ulstrup  
 BFE-nr.: 3369489  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig vej  
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 1911

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 717.000  
 Grundværdi: 153.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 573.600  
 Grundlag for grundskyld: 122.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.232 m<sup>2</sup>  
 - heraf vej 107 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 188 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Kælder: 10 m<sup>2</sup>  
 Udhus: 32 m<sup>2</sup>  
 Fritliggende overdækning: 10 m<sup>2</sup>  
 Garage: 48 m<sup>2</sup>  
 Carport: 10 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: 17.01.1912 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv  
 - Nr. 2: 01.05.1961 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1U  
 - Nr. 3: 27.11.1963 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, §11 not ved 4EY -  
 - Nr. 4: 21.11.1985 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
 - Nr. 5: 17.10.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 9I  
 - Nr. 6: 03.12.1996 - Dok. om luftfartshindringer. Fortrinsret.  
 - Nr. 7: 20.02.2012 - Deklaration om adgangsret m.v.

**Planer**

Kommuneplan 6.C.1 - Centerområde ved Aalborgvej, Torvet og Jernbane-gade

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: 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.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.287 Forbrug: 18 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers seneste varmeforbrug i henhold til årsopgørelse fra Hornum Varmeværk udgør kr.

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 + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.925	Kontantpris	kr.	925.000
Grundskyld	kr.	1.138	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.450
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Skorstensfejning	kr.	650	I alt	kr.	945.729
Rottebekæmpelse	kr.	62	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.		
Husforsikring	kr.	5.758			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.778			

#### 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.103 md. / 61.239 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.047 md. / 48.561 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: 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: Aalborgvej 6, Hornum, 9600 Aars  
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: 466001885  
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 05.04.2026

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**

**Områdeklassificeret**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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.

# 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.