



REAL

Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	180
Kontantpris	2.995.000	Andre bygninger	769
Ejerudgift	3.196	Grund ha	3,6295
Byggeår/ombygget	1948/1973	Energimærke	F

Sagsnr. **361608740**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en ejendom med masser af muligheder? Så er denne alsidige ejendom noget for dig! Beliggende mellem Hvalsund by og det hyggelige sommerhusområde Illeris, byder denne ejendom på naturskønne omgivelser og en fantastisk udsigt til både fiskesøer og fjorden.

Ejendommen består af et rummeligt stuehus med plads til hele familien, en stor hal med utallige anvendelsesmuligheder, værksted, fyrrum samt en tidligere butik/restaurant, der er ideel til selskaber, events eller en kreativ erhvervsmæssig anvendelse. Med god plads både ude og inde er der mulighed for at skabe præcis det, du drømmer om – hvad end det er en oplevelsesgård, selskabslokaler, erhverv med kontor og showroom, egne dyrehold eller noget helt fjerde.

Med naturen som nærmeste nabo er der rig mulighed for at nyde roen og omgivelserne, samtidig med at ejendommen ligger tæt på by og sommerhusmiljø.

Kom og oplev denne unikke ejendom med alle dens muligheder – her er plads til at tænke stort!

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: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025

Stuehus

Stuehuset er løbende moderniseret og indeholder stor entre med adgang til flot køkkenalrum i åben forbindelse til stuen hvor der er flot kig over området og til fjorden. Fra køkken er der adgang til endnu en stue eller kontor hvor der ligeledes er adgang til stort multirum med udgang til udestue og haven. Ydermere 2 store værelser og badeværelse. På 1. salen er der mange muligheder, pt er der en stor stue, 3 værelser, køkken og badeværelse. Den har tidligere været udlejet som ferielejlighed.

Udbygninger

Udbygninger er med betongulve og nemme at gå til. Den ene længe er pt indrettet med grovkøkken, værkstedsplads, fyrrum og videreadgang til den store hal hvor der er hestebokse og plads til en del maskiner. Den næste del er indrettet med kontor, butikslokale, rigtig godt industrikøkken med ekstra fryserum. Fra butikken er der adgang til den tidligere restaurant med flot udsigt over omgivelserne og fjorden, på 1. salen er der gildesal med madelevator, bar og plads til over 60 personer. Der er toilet faciliteter på begge etager.

Omgivelser

Ejendommen ligger som i et smørhul tilbagetrukket i Hvalpsund by og med sommerhusområde til den ene side. Der er et flot terræn i forskellige niveauer og med åbne vider der giver en lang og flot udsigt. Fiskesøerne har været en del af ejendommen men er ved at blive udstykket fra og følger derfor ikke med.

Hvalpsund er et eftertragtet område og et godt udgangspunkt for en aktiv hverdag, hvad enten det er golf, lystfiskeri, sejllads, vandre- og cykelture i den varierede natur. I byen er der indkøbsmuligheder, lystbådehavn, færgeløje samt flere gode spisesteder. Endvidere dejlig badestrand med badebro samt færgekiosk. Flere indkøbsmuligheder finder man i de nærliggende byer Farsø, Aars og Løgstør. Læs mere om Hvalpsund på www.hvalpsund-by.dk.

Der er god efterspørgsel på restauranter og festlokaler i området da der er et stort opland og Hvalpsund er i en god udvikling med en del byfornyelse.

Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

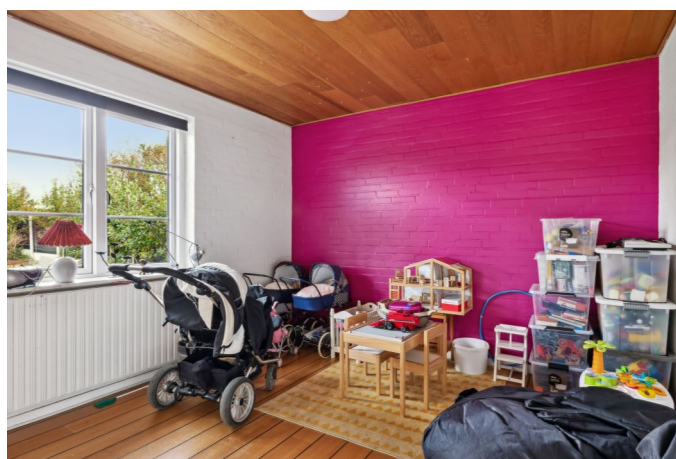
Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

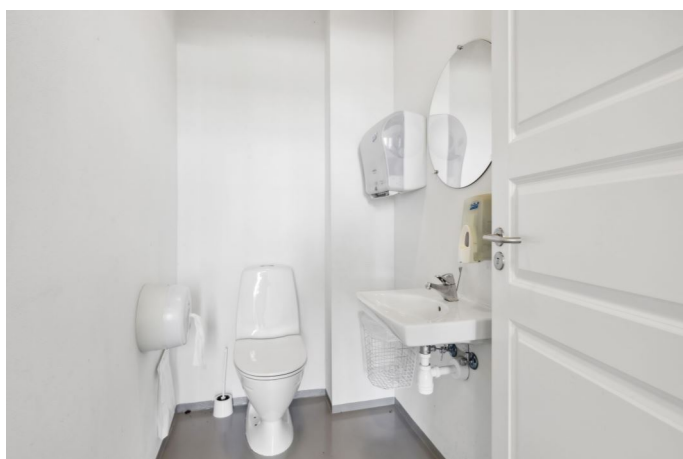
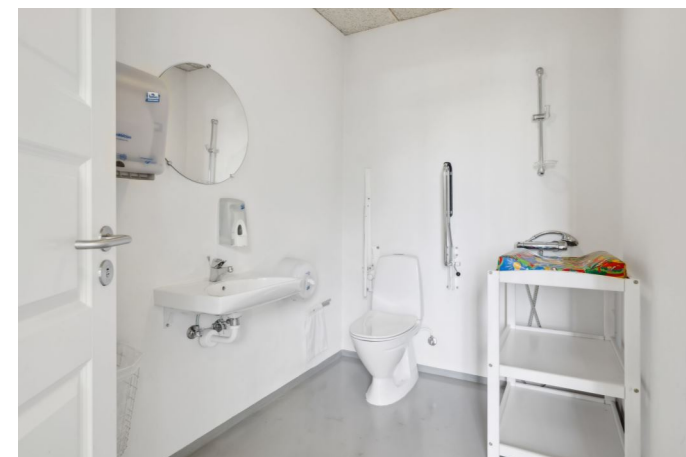
Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

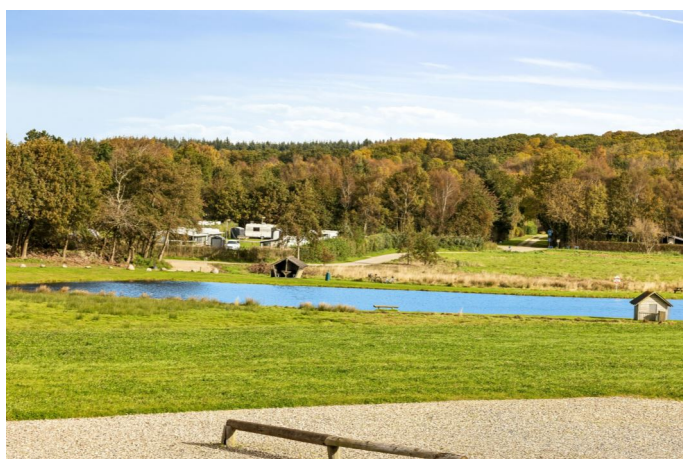
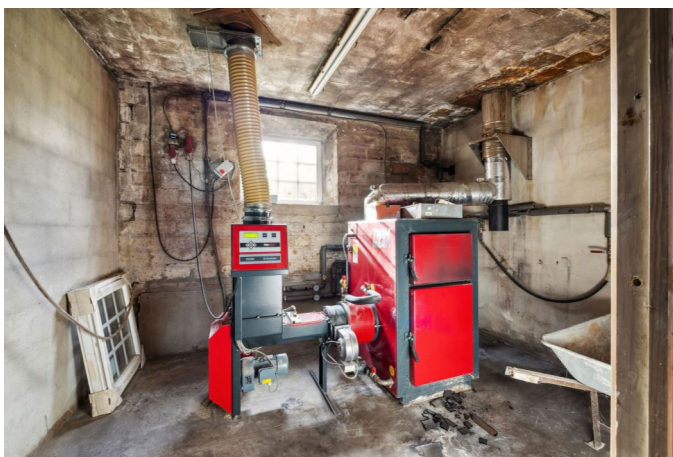
Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

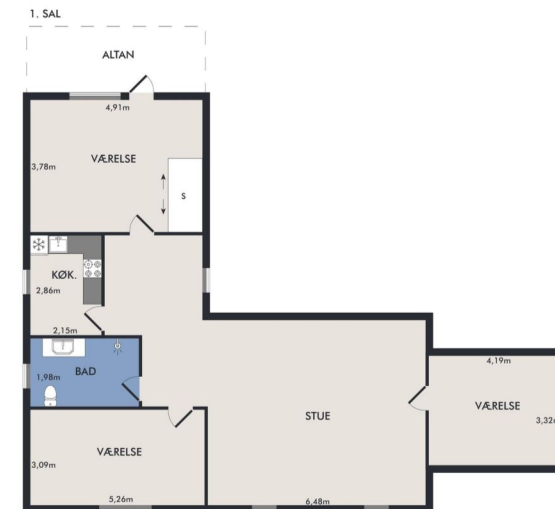
Dato: 06.12.2025



Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

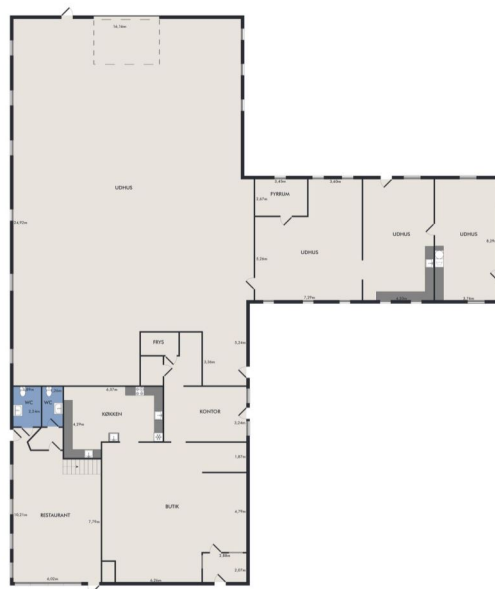
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

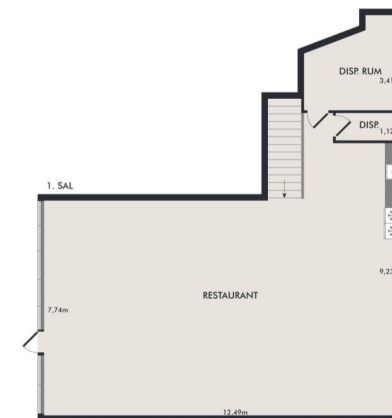
Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025

REAL



REAL



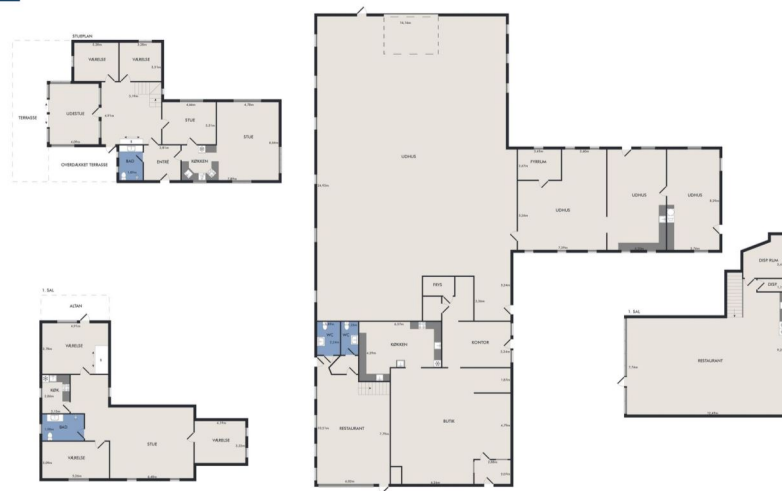
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

3 b Hole By, Lovns

Arealer i alt

Areal

3,6295 ha

3,6295 ha

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Illerisørevej 38C

Nr. 5 Illerisørevej 38C

Bygningsareal i alt

Areal

136 m²

633 m²

769 m²

Heraf boligareal**Momsreguleringsforpligtelse**

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Offentlig

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen

Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at udløber ved udgangen af indeværende år.

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
 Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Bolig
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	3 b Hole By, Lovns
BFE-nr.:	10238688
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1948/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.350.000 kr.
Grundværdi bolig:	985.300 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	804.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	3,6295 ha
Boligareal i alt:	180 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	769 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.08.1912 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv, Vedr 1GS Filnavn: 75_L_446
 Nr. 2 lyst d. 09.11.1928 Tillægstekst Dok om master mv, Vedr 4 AS Filnavn: 75_D_581
 Nr. 3 lyst d. 17.11.1928 Tillægstekst Dok om fredning af høj, Vedr 1GS
 Nr. 4 lyst d. 14.01.1967 Tillægstekst Dok om adgangsforbud, Vedr 6H Filnavn: 75_H_672
 Nr. 5 lyst d. 28.06.1974 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Ang. 1B Dollerup Filnavn: 75_F_647
 Nr. 6 lyst d. 10.06.1986 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 6D Filnavn: 75_K_605
 Nr. 7 lyst d. 03.05.1993 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 5A Filnavn: 75_F_19
 Nr. 8 lyst d. 13.06.1994 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 4Æ Filnavn: 75_C_516
 Nr. 9 lyst d. 25.07.1997 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok. om lejeaftale med Nordjyllands Amt, landskabskontoret vedr. markvej og trampet spor, ialt 700 m indtil 30.4.2007. Vedr. 1 GS
 Nr. 10 lyst d. 14.10.2005 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok. om sikring af egekrat i medfør af skov- 16, stk. 8.Vedr. 4-æ.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Hårde hvidevarer i køkken i stuehus medfølger. Alt andet inventar i restaurant mm medfølger ikke men kan evt. tilkøbes for mere pris.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 44.200 Forbrug: 8,80 ton

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

OBS bemærk at energimærket er lavet på et tidspunkt hvor træpiller var dyre.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Udstykning af ejendom samt oplysninger i ejerudgifter

Ejendommen er under udstykning og det nøjagtige areal vil fremgå ved endelig udstykning. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen under er anslået beløb. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 2024.

Adresse: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.100	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld bolig	kr.	7.477	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	22.430	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	2.501
Renovation	kr.	661	I alt	kr.	3.017.351
Affaldsgebyr	kr.	190			
Storskrald	kr.	190			
Genbrugsplads	kr.	1.252			
Emballage- og madaffald	kr.	1.951			
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		38.351			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.822 md./ 189.864 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.692 md./ 152.305 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 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: 06.12.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Illerisørevej 38C, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 361608740
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 06.12.2025

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

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der gøres opmærksom på høj forsikringsudgift i ejendommens ejerudgifter grundet erhvervs forsikring. Iøvrigt henvises til forsikringspolice.

Standardfinansieringsforbehold:

Der er findes andre finansieringsmuligheder. Såfremt der ønskes beregninger på forskellige finansieringsforslag, bedes du rette henvendelse til ejendomsmægleren.

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.