



REAL

Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	194
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.679	Grund m2	742
Byggear	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **466001782**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Leder du efter en ekstraordinær villa og samtidigt en ekstraordinær placering, så er her på Solbakken 1 muligheden for at erhverve sig en rigtig spændende funkisvilla fra 2008 med fuld panoramaudsigt over Limfjorden!

Bedste placering i Hvalpsund for enden af lukket vej. Højt placeret og med fuld udsigt over fjorden. Grunden er placeret således, at man tilmed har lukket og diskret have, hvor man kan være helt sig selv.

Villaen er opført i kvalitetsmaterialer og tegnet af lokal arkitekt. Rigtig god planløsning, der udnytter terrænet på bedste vis.

Lavt varmeforbrug og 6 kw solcelleanlæg diskret placeret på den flade taghældning.

Indeholder: Entre med garderobeplads og adgang til bryggers, køkken-/alrum med trappe til kælderplan, rummelig stue med panoramavinduesparti mod fjorden, soveværelse med adgang til walk-in samt badeværelse, to værelser samt gæstebadeværelse.

Kælderplan indeholder to store selvstændige disponible rum samt stort åbent rum, der ligger i åben forbindelse med stueplan og hvortil der er særskilt indgang fra haven.

Der er morgenterrasse mod øst, flisebelagte terrassearealer mod syd og flot hævet terrasseareal i galvaniseret stål med gulvbelægning i træ mod vest, der kan tilgås fra køkken-/alrummet. Der er således mulighed for at finde sol hele dagen på rigtig skønne terrassearealer i tæt tilknytning til beboelsen.

Haven, der ligger helt ugeneret, er velanlagt, men alligevel nem at holde. I haven forefindes ligeledes godt flisebelagt terrasseareal. Der er dobbelt carport til bilparkering samt udhus til cykler, plæneklipper mv..

Her får man fornemmelsen af en nyopført villa - rigtig godt alternativ til at bygge nyt i Hvalpsund.

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.

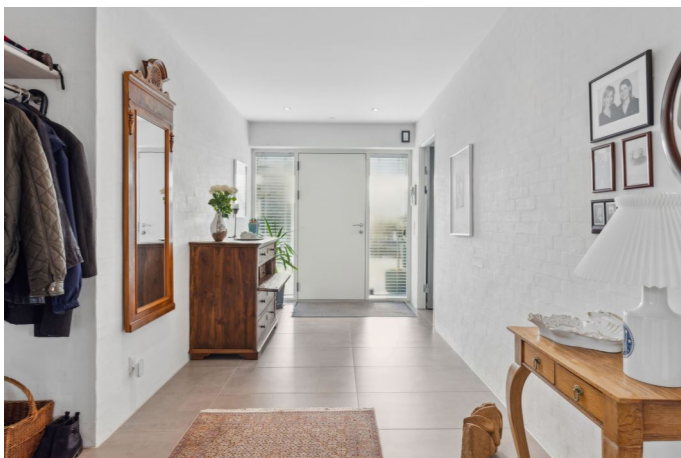
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Moesgaard

Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

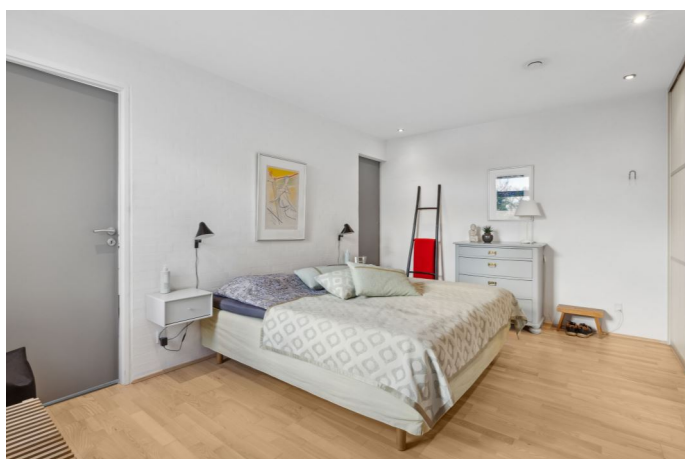
Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

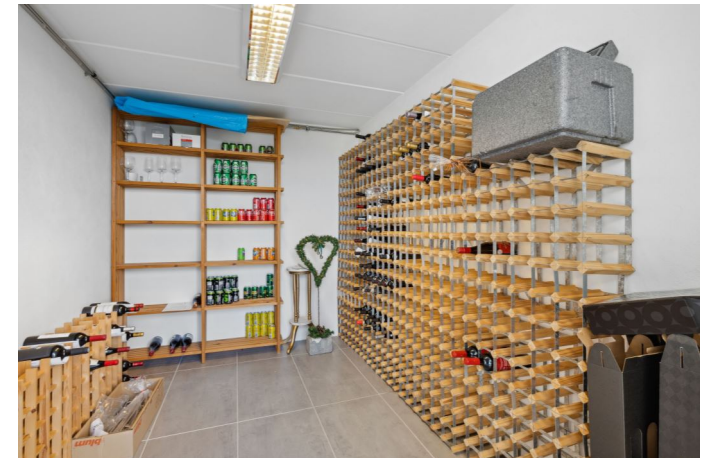
Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026

REAL

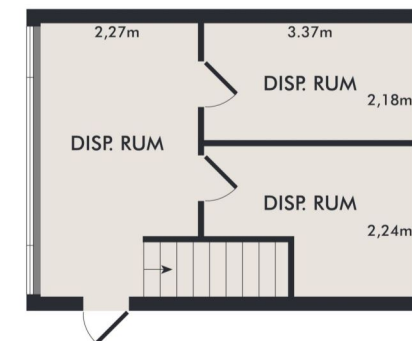


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 2 eø Hole By, Lovns
BFE-nr.: 3381943
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Grundareal: 742 m²
Boligareal i alt: 194 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 35 m²
Integreret Carport: 16 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.07.1960 lbnr. 2166-75 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv, Om resp
se akt
Nr. 2 lyst d. 03.05.1993 lbnr. 3072-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr
5A Filnavn: 75_F_19

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.098.000 kr.
Grundværdi: 294.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.678.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.779 Forbrug: 18.516,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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 2024.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.560	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	2.764	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	4.941	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	635			
Emballage og madaffald	kr.	1.745	I alt	kr.	4.530.676
Genbrugsplads	kr.	1.066	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.		
Storskrald	kr.	194			
Affaldsgebyr	kr.	176			
Rottebekæmpelse	kr.	62			
Ejerudgift i alt 1 år		20.142			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.133 md./ 289.594 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.253 md./ 231.038 år v/26,90%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Solbakken 1, Hvalpsund, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 466001782
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 31.01.2026

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.

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
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	2.096.222	2.096.222	2.109.389	DKK	2,71	77.460	24,00	3,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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 forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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.