



REAL



Loungaardvej 2, Lovns, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidsgrund	Grund m ²	1.280
Kontant	250.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	76		

Sagsnr. **466001892**

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: Lounsgaardvej 2, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 466001892
Ejerudgift/md.: kr. 76

Dato: 29.04.2026



Sommerhusgrund i etableret sommerhusområde - inkl. el og vand

Lounsgaardvej 2 - 1280 kvm

Fritidsgrund med muligheder, beliggende på Louns Bredning i Lounsgaard Sommerhusområde.

Prisen er inklusive tilslutning til el og vand. Grunden er placeret i veletableret sommerhusområde. På grunden er der forskellig beplantning. Man vil således i forbindelse med opførelse af nyt sommerhus selv have indflydelse på i hvilket – og i hvor stort et omfang - man ønsker grunden fritlagt fra den eksisterende beplantning.

Skønt område med natur, skov og strand - alligevel mindre end 500 meter fra bygrænsen til Hvalpsund, hvor der hele sæsonen igennem er forskellige sommeraktiviteter. Hvalpsund er blandt andet kendt for færgehavnen med Hvalpsund-Sundsørefærgen samt sin smukke beliggenhed ved Limfjorden.

Lounsgaard Sommerhusområde ligger i den sydlige del af Limfjorden, midt på Lounshalvøen. Området er blandt landets mest naturskønne områder. Louns betyder læ og Lounsgaard Sommerhusområde ligger på læsiden af Louns Bredning. Halvøen er præget af bakker og skov, lange sandstrande og et fredet naturområde med sjældnen vegetation fra istiden. Der er ikke langt til Hvalpsund med indkøb, restauranter og lystbådehavn. Der er kun ca. 15 kilometer Farsø, der er nærmeste større handelsby.

Lounsområdet består af fredet natur tæt ved skov og vand. Der er mange muligheder i området for badning, surfing, lystfiskeri, samt et utal af seværdigheder. Der er blandt andet kun 10 minutters gang til Danmarks ældste stråtagsbelagte herregård Hessel, der i dag fungerer som et museum.

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.

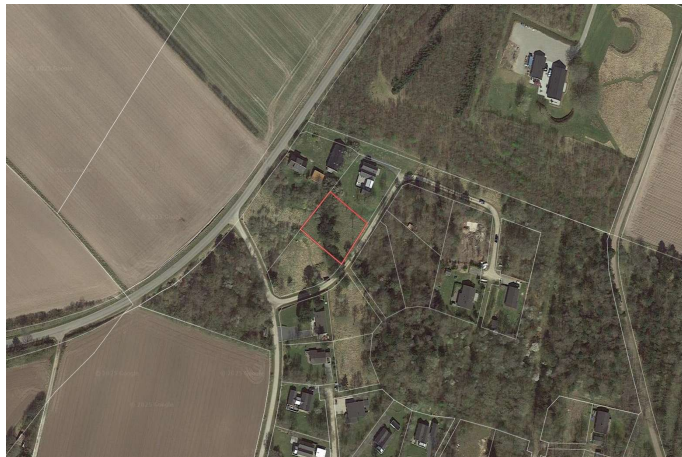
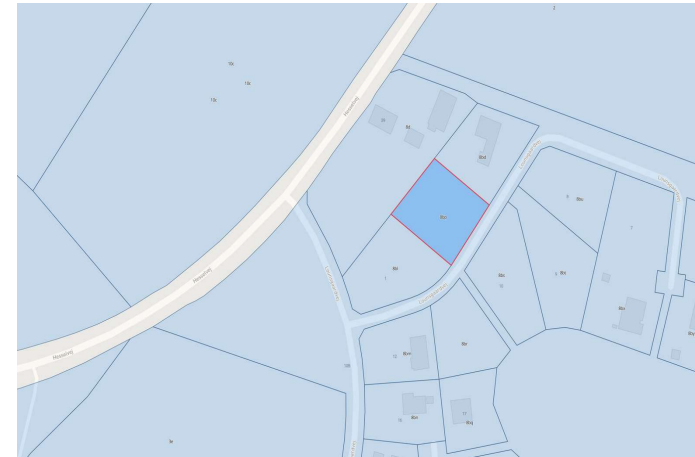
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Moesgaard

Adresse: Lounsgaardvej 2, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 466001892
Ejerudgift/md.: kr. 76

Dato: 29.04.2026



Adresse: Lounsgaardvej 2, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 466001892
Ejerudgift/md.: kr. 76

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus:
Vej:

Fritidsgrund
Vesthimmerlands
8bp Lovns By, Lovns
10083449

Sommerhusområde
Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Grundværdi: 123.000 (År)
Grundlag for grundskyld: 98.400

Arealer

Grundareal udgør: 1.280 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 108.S.1 - Sommerhusområde ved Louns
Kommuneplan 108.S.1 - Sommerhusområde ved Louns
Lokalplan 10 Farsø Bplv. - Partiel byplanvedtægt nr. 10 for Farsø kommune
Lovns ferie- og fritidscenter
Lokalplan BPLV10-T1 - Tillæg til Byplanvedtægt 10 - Ramshule sommerhusområde

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Lounsgaardvej 2, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 466001892
Ejerudgift/md.: kr. 76

Dato: 29.04.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Lounsgaardvej 2, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 466001892
Ejerudgift/md.: kr. 76

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld		915	Kontantpris	kr.	250.000
			Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.350
			I alt	kr.	253.350
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	915			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.453 md. / 17.431 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.130 md. / 13.560 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: Lounsgaardvej 2, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 466001892
Ejerudgift/md.: kr. 76

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Handlens berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at køber afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil er medtaget i købers kontantbehov. Udgiften er angivet som en anslået udgift og kan variere alt efter hvem køber ønsker skal foretage berigtigelsen på vegne køberen. Kontakt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger.

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.

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.