

REAL



## Fjordparken 40, Lovns, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>64</b>
Kontant	<b>495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>915</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.262</b>
Byggeår	<b>1972</b>		

Sagsnr. **466001884**

**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: Fjordparken 40, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001884  
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 18.05.2026



I det fredelige Lovns finder du dette hyggelige, ældre sommerhus på 64 veludnyttede kvadratmeter – perfekt til dig, der drømmer om et fristed med ro, natur og masser af potentiale.

Huset rummer mulighed for at sætte sit eget præg og har en rigtig god planløsning med **3 værelser, badeværelse** samt et **åbent køkken-alrum**, hvorfra der er direkte udgang til en **virkelig skøn og stor overdækket terrasse**. Her kan sommeren nydes i læ for vind og vejr – uanset om det er morgenkaffen, lange grillaftener eller afslapning i skyggen. Huset har fået nyt tag og tagrender for ca 4 år siden.

Til huset er der desuden et **sammenbygget udhus**, som i dag fungerer som bryggers og giver ekstra praktisk plads.

Sommerhuset ligger på en **dejlig, lukket grund**, ideel til både afslapning, leg og privatliv. Området omkring Lovns er kendt for sin ro, sit milde klima og de mange naturoplevelser. Ved fjorden er der rig mulighed for **badning, fiskeri, sejllads og krabbefangst**, og området indbyder til lange gåture i smukke omgivelser.

Lovns-halvøen byder på fantastiske vandreruter – hvad enten du vil gå den populære tur ”**stranden rundt**” fra Lovns til Hvalpsund, eller udforske de mange afmærkede stier i **Skovbakkerne og omkring Herregården Hessel**.

Kun en kort køretur fra ejendommen ligger **Hvalpsund**, hvor du finder dagligvareindkøb, en attraktiv golfbane, hyggelige restauranter, lystbådehavn, færgeleje og meget mere.

Et sommerhus med sjæl, beliggenhed og muligheder – perfekt til dig, der ønsker at skabe dit eget personlige fristed i naturskønne omgivelser.

### 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: Fjordparken 40, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001884  
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 18.05.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Fjordparken 40, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001884  
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 18.05.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Andet



Udestue



Ejendommen

Adresse: Fjordparken 40, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001884  
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 18.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Fjordparken 40, Lovns, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001884  
 Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
 Må benyttes til: Sommerhus  
 Kommune: Vesthimmerlands  
 Matr.nr.: 4at Lovns By, Lovns  
 BFE-nr.: 3382752  
 Zonestatus: Sommerhusområde  
 Vej: Privat fællesvej  
 Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 727.000  
 Grundværdi: 218.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 581.600  
 Grundlag for grundskyld: 174.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.262 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 64 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Indbygget udhus: 21 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: 27.05.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan 108.S.1 - Sommerhusområde ved Louns

Tilbehør:

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

Køleskab. Opvaskemaskine. Komfur.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter. Nogle terrasse stole følger ikke med.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fjordparken 40, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001884  
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 18.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde:  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

#### 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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

#### Handlens berigtigelse

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 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.

Adresse: Fjordparken 40, Lovns, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001884  
 Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.966	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.622	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	1.919	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.174
Rottebekæmpelse	kr.	65	I alt	kr.	506.024
Husforsikring	kr.	3.377	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.		
Grundejerforening, Anslået	kr.	500			
Skorstensfejerbidrag	kr.	531			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.980			

#### 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 2.843 md. / 34.119 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.246 md. / 26.950 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Fjordparken 40, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001884  
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 18.05.2026

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 Fjordparken (1-60) Bent Pedersen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.