

REAL



Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	77
Kontantpris	850.000	Værelser	3
Ejerudgift	952	Grund m2	1.990
Byggeår/ombygget	1973/2014		

Sagsnr. **466001835**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001835
Ejerudgift/md.: kr. 952

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Fjordparken 60 i Lovns finder du dette flotte og velholdte sommerhus, der byder på masser af plads og en rolig beliggenhed tæt på vand og natur. Huset har en rummelig og funktionel indretning, perfekt til afslapning og hyggelige stunder året rundt.

Sommerhuset rummer to gode værelser, et badeværelse samt et stort køkken-alrum med god plads til samvær. Fra alrummet er der direkte udgang til en stor terrasse, hvor sommerdagene kan nydes i fulde drag. Den tilhørende stue skaber en hyggelig atmosfære med plads til både afslapning og samvær.

Udendørs venter en stor, lukket have, der giver masser af privatliv og mulighed for leg og ophold i det fri. Derudover byder sommerhuset på en carport, to annekser samt et udhus med god opbevaringsplads.

Med kort afstand til både vandet og naturskønne områder er dette sommerhus det perfekte valg for dig, der ønsker en fredfyldt oase tæt på naturen. Kontakt os for en fremvisning, og oplev, hvad Fjordparken 60 har at byde på.

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: Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001835
Ejerudgift/md.: kr. 952

Dato: 31.01.2026



Adresse: Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001835
Ejerudgift/md.: kr. 952

Dato: 31.01.2026



Adresse: Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001835
Ejerudgift/md.: kr. 952

Dato: 31.01.2026



Adresse: Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001835
Ejerudgift/md.: kr. 952

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001835
Ejerudgift/md.: kr. 952

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 4 bn Lovns By, Lovns
BFE-nr.: 3382772
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elektrisk
Opført/ombygget år: 1973/2014

Arealer

Grundareal udgør: 1.990 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 77 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 77 m²
Andre bygninger: 52 m²
- heraf Carport 12 m²
- heraf Udhus 40 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Se tingbogsattest

Nr. 1 lyst d. 27.05.1971 lbnr. 3127-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 75_C_40

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 839.000 kr.
Grundværdi: 199.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 671.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001835
Ejerudgift/md.: kr. 952

Dato: 31.01.2026

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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elektrisk
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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 ovenståendevedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001835
Ejerudgift/md.: kr. 952

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.423	Kontantpris/udbetaling	kr.	850.000
Grundskyld	kr.	1.436	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.566
Husforsikring	kr.	3.264	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	2.023			
Grundejerforening	kr.	600	I alt	kr.	864.516
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	63			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

11.423

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.660 md./ 55.923 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.707 md./ 44.479 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: Fjordparken 60, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 466001835
Ejerudgift/md.: kr. 952

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 gæld

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fjordparken (1-60) Bent Pedersen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

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.