



REAL

Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	425.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.006	Grund m2	3.819
Byggear/ombygget	1911/1975		

Sagsnr. **466001862**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 466001862
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om fred, natur og en bolig med masser af potentiale? Så tag et kig på denne landvilla på 123 kvm (jf. BBR) beliggende midt i det naturskønne område mellem Louns og Hvalpsund. Med hele 213 kvm udbygninger (jf. BBR) og en stor grund på 3.819 kvm, er der rig mulighed for at skabe dit helt eget fristed – hvad enten du søger helårsbeboelse eller en form for flexolig.

Ejendommen har ikke været beboet i en årrække og trænger til en kærlig hånd, men her er virkelig gode rammer for dig, der ønsker at sætte dit eget præg og skabe noget unikt. Omgivet af fred og ro – med nærmeste nabo i form af et hyggeligt sommerhusområde – får du et privat og ugeneret sted midt i naturens favn.

Ejendommen er indrettet med bryggers hvor der er oliefy og fastbrændselfyr. Badeværelse. Mindre værelse. Køkken. Stor værelse. Stor stue. Forgang med trappe opgang til 1. sal hvor der i alt er 4 værelser 2 små og 2 store med kvist. Huset virker umiddelbart væsentlig større end 123 kvm, og der er formodentlig nogle kvm på 1. sal som ikke er registeret korrekt.

Området inviterer til et aktivt udeliv med fantastiske cykel- og vandrerruter, hvor landskabet skifter mellem åbne marker, skove og fjordudsigter. I nærliggende Hvalpsund finder du både indkøb, gode spisesteder, færgeleje, lystbådehavn, fiskesø, stor legeplads med multibane – og ikke mindst en golfbane for de aktive. Både i Hvalpsund og Louns er der adgang til børnevenlige badestrande og badebroer, og som kulturelt indspark ligger den fredede herregård Hessel tæt på – i dag et charmerende landbrugsmuseum.

Her får du muligheden for at forene naturoplevelser, stilhed og kreativ udfoldelse – på en skøn plet i det vesthimmerlandske landskab.

Kontakt os i dag for en fremvisning – og lad drømmene begynde.

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: Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 466001862
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 28.10.2025



Adresse: Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 466001862
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 28.10.2025



Adresse: Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 466001862
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 28.10.2025



Adresse: Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 466001862
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 28.10.2025



Adresse: Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 466001862
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 8 d Lovns By, Lovns
BFE-nr.: 3382844
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1911/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 508.000 kr.
Grundværdi: 164.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 406.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 3.819 m²
Boligareal i alt: 154 m²
- heraf udnyttet tagetage: 63 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 8 m²
Udhus: 48 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 466001862
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ansvarsfraskrivelse

Da sælger har købt ejendommen som dødsbo og aldrig selv har beboet ejendommen sælgers denne uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, herunder medfølgende hårde hvidevarer, bortset fra adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordrer afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 466001862
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.073	Kontantpris/udbetaling	kr.	425.000
Grundskyld	kr.	2.336	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.450
Renovation	kr.	1.442	I alt	kr.	436.276
Skorstensfejning	kr.	1.109	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	111			
Ejerudgift i alt 1 år		12.071			

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 2.294 md./ 27.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.836 md./ 22.038 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: 28.10.2025
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

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: Hesselvej 39, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 466001862
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 28.10.2025

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 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 ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsejendomme 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.