



REAL

Loungaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	113
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.555	Grund m2	1.285
Byggear	2022		

Sagsnr. **466001976**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

I det attraktive sommerhusområde i Lovns udbydes dette velindrettede og moderne fritidshus, opført i 2022. Ejendommen fremstår i flot stand og byder på 113 m² bolig med en funktionel planløsning, der egner sig perfekt til både familiebrug og udlejning.

Husets naturlige samlingspunkt er den lyse opholdsstue i åben forbindelse med køkkenet. Her er der et behageligt lysindfald fra de store vinduespartier samt god plads til både ophold og spisearrangement. Køkkenet er moderne indrettet med god skabs- og bordplads samt integrerede hårde hvidevarer. Boligen indeholder i alt 4 værelser, hvilket giver fleksible indretningsmuligheder og god plads til overnattende gæster. Hertil kommer to pæne badeværelser, hvoraf det ene er indrettet med spa og det andet med sauna, som giver mulighed for afslapning året rundt.

Ejendommen er beliggende på en 1.285 m² stor grund med god afstand til naboerne. Her er der anlagt flere terrassearealer, som giver mulighed for at nyde udelivet i rolige omgivelser. Til ejendommen hører desuden et udhus på 15 m².

Opvarmning sker via varmepumpe, suppleret med brændeovn. Området er roligt og naturskønt med skov, strand og fredet natur i nærområdet, og samtidig er der mindre end 500 meter til bygrænsen til Hvalpsund med sommerliv, færgehavn, restauranter og golfbane. Beliggenheden ved Limfjorden giver gode muligheder for badning, friluftsliv og naturoplevelser, ligesom der er kort afstand til seværdigheder og kun ca. 15 km til Farsø.

Et moderne fritidshus i et attraktivt og naturskønt område – velegnet til både eget brug og udlejning.

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: Kalle Lund Andersen

Adresse: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026



Værelse



Værelse



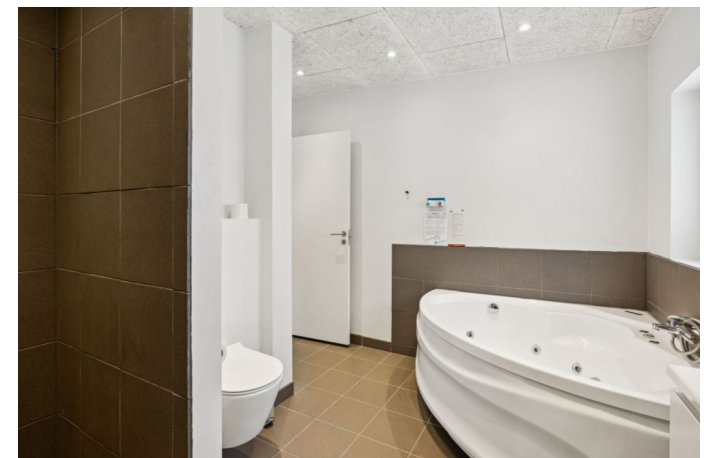
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026



Badeværelse



Gang



Ejendommen



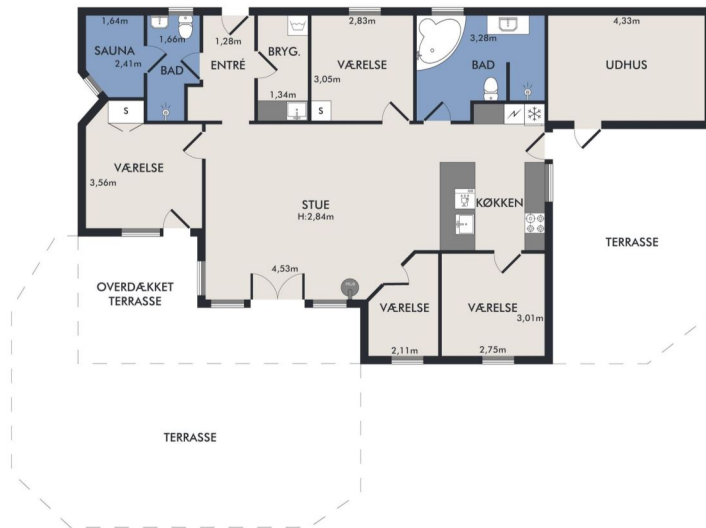
Ejendommen

Adresse: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

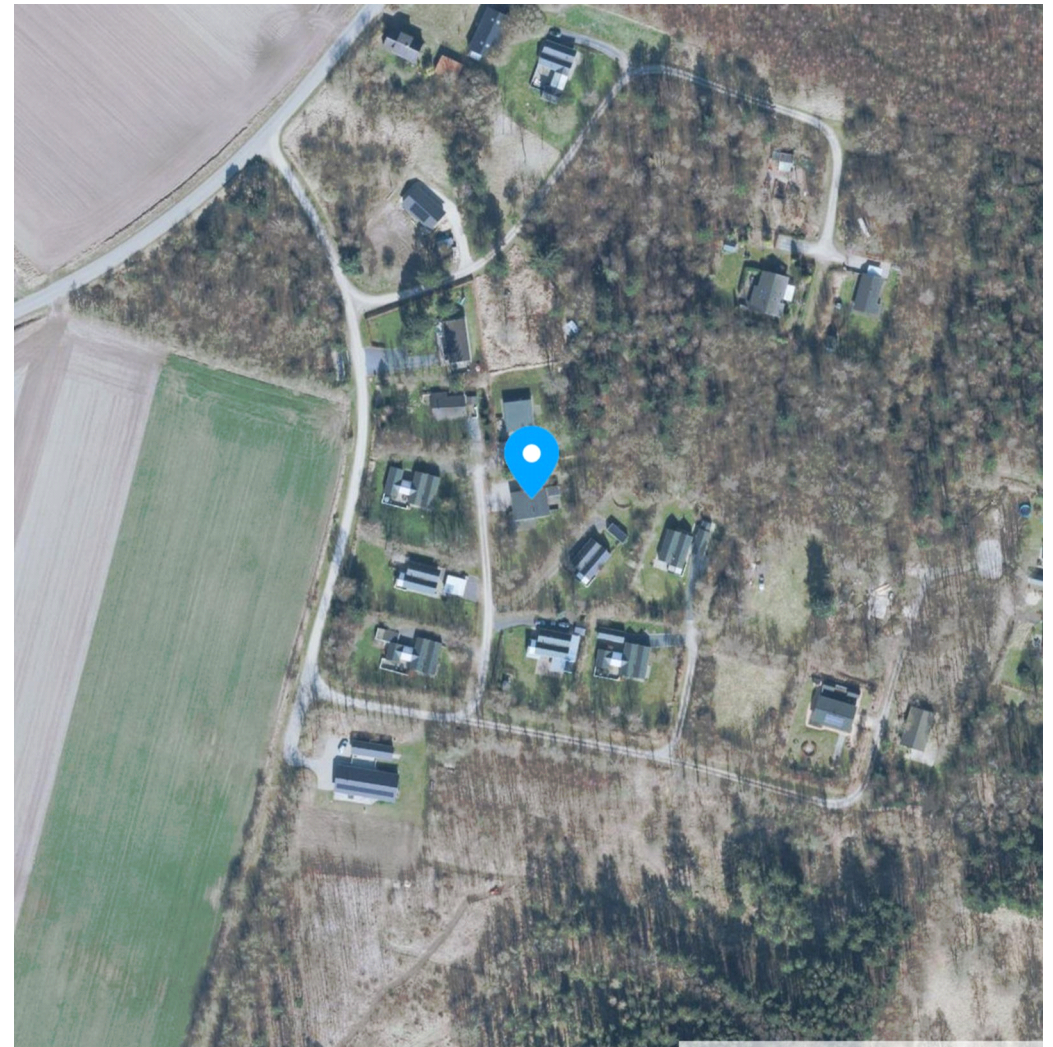
Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026

REAL



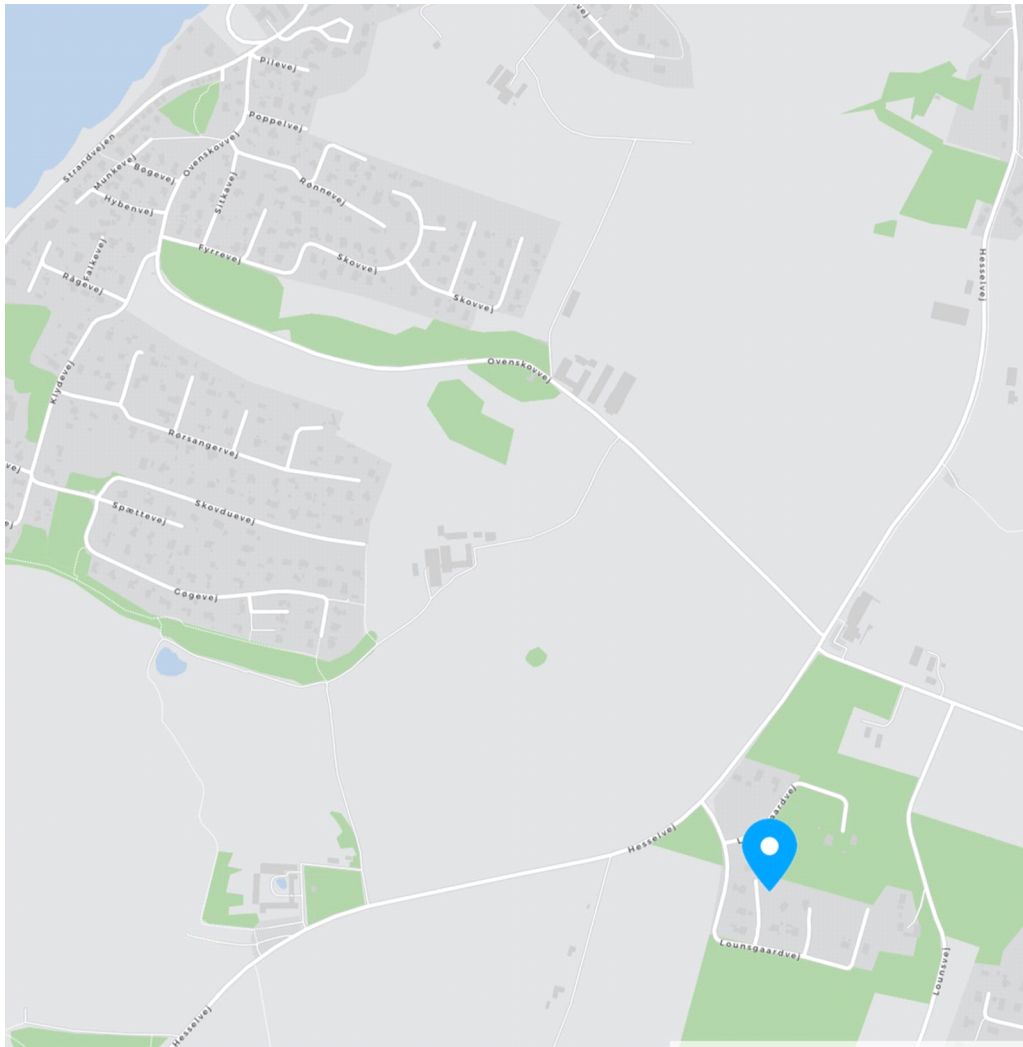
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026



Adresse: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	8 bo Lovns By, Lovns
BFE-nr.:	10083448
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.689.000 kr.
Grundværdi:	229.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.351.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.285 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	113 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	113 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Se tingbogsattest

Nr. 1 lyst d. 26.11.1956 lbnr. 903653-75: Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn:
75_E_653

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 indbygget ovn, 1 kogeplade, 1 emhætte, 1 opvaskemaskine, 1 køleskab

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

Grillen medfølger ikke (Er en gave)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Skelpæl:

Køber skal acceptere en mindre afvigelse i skelpælens placering, idet skelpælen er placeret inde på naboens vej.
Kort materiale kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Udlejning:

Sommerhuset er i dag udlejet gennem Feriepartner.
Udlejningen har givet omkring 50.000.- årligt - for ca. 12 - 14 uger.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.891	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	1.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.174
Husforsikring	kr.	4.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.813.824
Grundejerforening	kr.	800	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.		
Skorstensfejning	kr.	684			
Rottebekæmpelse	kr.	77			
Ejerudgift i alt 1 år		18.662			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.811 md./ 117.731 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.805 md./ 93.659 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: 28.01.2026
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: Lounsgaardvej 18, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001976
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 28.01.2026

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 - Lounsgaardvej Peter Møller

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.