



**REAL**

## Fjordparken 85, Lovns, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>76</b>
Kontant	<b>695.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>857</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.216</b>
Byggeår/ombygget	<b>1979/1993</b>		

Sagsnr. **466002038**

**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 85, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002038  
Ejerudgift/md.: kr. 857

Dato: 29.04.2026



Drømmer du om et klassisk sommerhus i rolige omgivelser, hvor naturen er lige udenfor døren? Så er dette hyggelige sommerhus i Louns et oplagt valg.

Huset er beliggende på en lukket vej med marker til den ene side og kun en kort gåtur til vandet via stisystem. Her får du en skøn kombination af fred, natur og nærhed til Limfjorden.

Sommerhuset er på 76 m<sup>2</sup> (jf. BBR) og byder på en god og funktionel indretning. Du træder ind i en rummelig entré, hvorfra der er adgang til badeværelse og huset yderligere rum som består af værelse, husets hjertorum er det åbne opholdsmiljø med U-formet køkken og en stor, lys stue med brændeovn – perfekt til hyggelige stunder året rundt. Fra stuen er der adgang til to køjeværelser, som gør huset ideelt til både familie og gæster.

Til huset hører desuden carport og udhus samt en nem og overskuelig have, hvor du kan nyde udelivet uden for meget vedligeholdelse.

Huset er prissat attraktivt, hvilket giver dig en oplagt mulighed for at sætte dit eget præg og skabe dit helt personlige fristed.

Louns er kendt for sin rolige atmosfære og smukke natur. Området ligger i læ og byder på et væld af naturoplevelser. Ved fjorden kan du bade, fiske, surfe eller fange krabber, og området indbyder til lange gåture – hvad enten det er langs stranden fra Lovns til Hvalpsund eller på de mange afmærkede stier i Skovbakker og omkring Herregården Hessel.

Blot en kort cykeltur fra huset finder du Hvalpsund med indkøbsmuligheder, hyggelige restauranter, lystbådehavn, færgeleje og en attraktiv golfbane.

Her får du et sommerhus med masser af potentiale i et af Limfjordens mest fredelige og naturskønne områder.

## 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 85, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002038  
Ejerudgift/md.: kr. 857

Dato: 29.04.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Andet

Adresse: Fjordparken 85, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002038  
Ejerudgift/md.: kr. 857

Dato: 29.04.2026



Udestue



Værelse



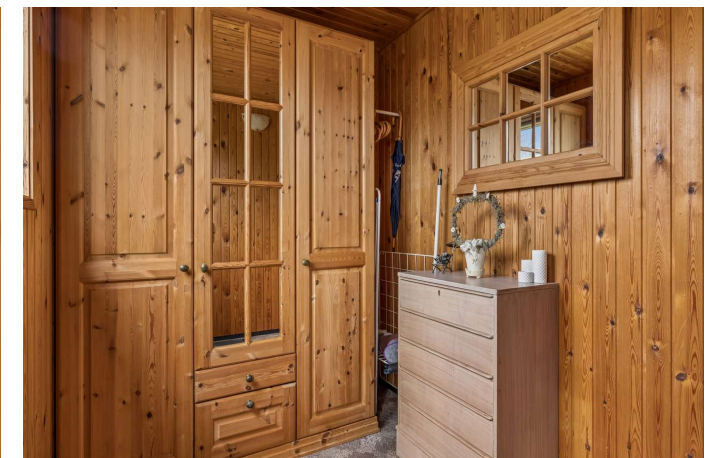
Værelse



Værelse



Gang



Sauna

Adresse: Fjordparken 85, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002038  
Ejerudgift/md.: kr. 857

Dato: 29.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Fjordparken 85, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

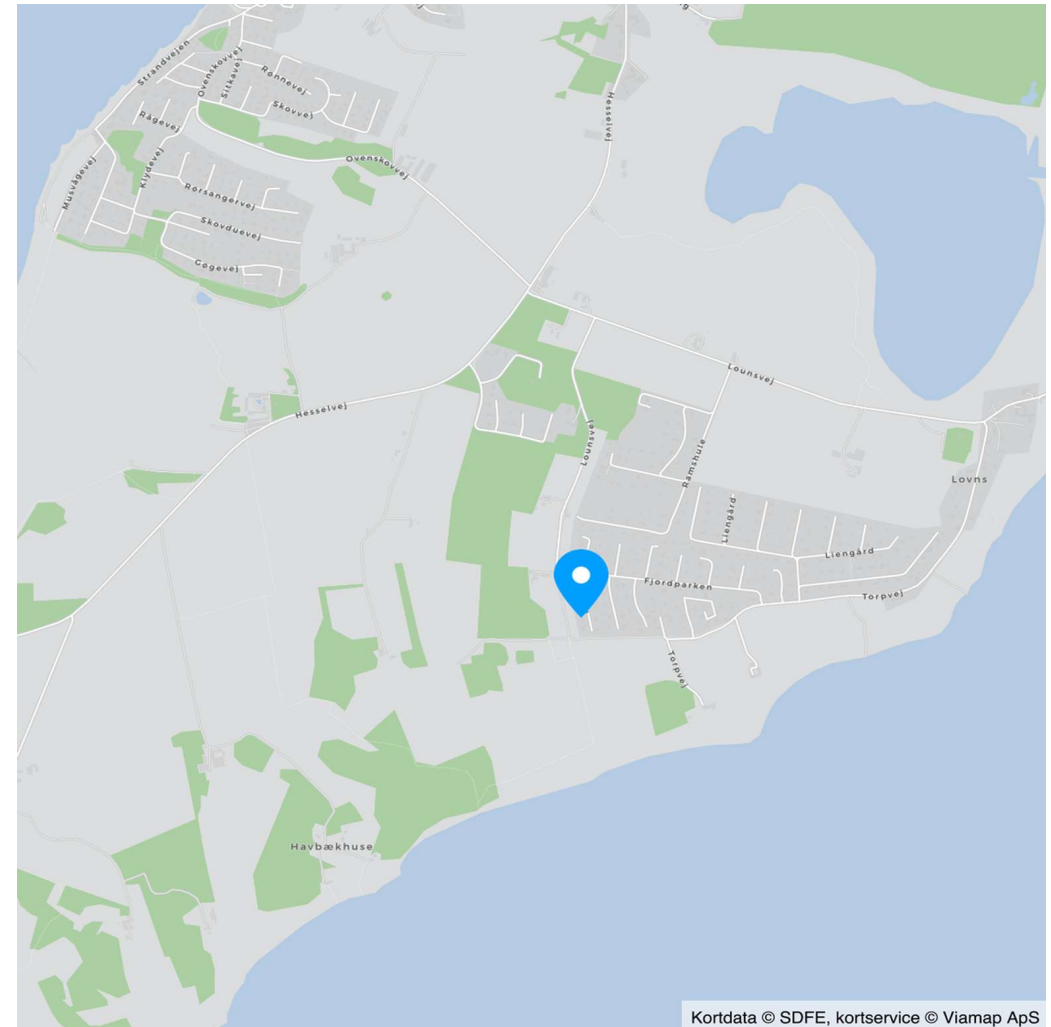
Sagsnr.: 466002038  
Ejerudgift/md.: kr. 857

Dato: 29.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fjordparken 85, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002038  
Ejerudgift/md.: kr. 857

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 5bd Lovns By, Lovns  
BFE-nr.: 3382820  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1979/1993

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 744.000  
Grundværdi: 185.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 595.200  
Grundlag for grundskyld: 148.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.216 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 76 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 24 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: 21.06.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv 75\_B\_585

**Planer**

Kommuneplan 108.S.1 - Sommerhusområde ved Louns

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fjordparken 85, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002038  
Ejerudgift/md.: kr. 857

Dato: 29.04.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### 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.

##### **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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: El radiator og varmepumpe  
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.

Adresse: Fjordparken 85, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002038  
Ejerudgift/md.: kr. 857

Dato: 29.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.036	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.376	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Bidragsopgørelse 2026 incl skorstensfejer	kr.	2.674	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.174
Husforsikring	kr.	2.902	I alt	kr.	707.224
Grundejerforening	kr.	300	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	kr.	10.288			

#### 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.925 md. / 47.097 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.101 md. / 37.207 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: Fjordparken 85, Lovns, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002038  
Ejerudgift/md.: kr. 857

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 320.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld		29.04.2026

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Dinesen (fjordparken nr. 61-88) Orla Mikkelsen

Pligt til medlemskab: Ja

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.