

REAL



Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	128
Kontant	1.998.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.153	Grund m ²	1.467
Byggeår	2009		

Sagsnr. **466001175**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / 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 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026



Velkommen til Fjordparken 5 i hyggelige Lovns – et **velholdt og indbydende fritidshus** fra 2009, der er opført som et ægte **familiehus med fokus på fællesskab og samvær**. Her er rammerne perfekte til afslapning, hygge og aktive dage i naturen – og huset har **aldrig været udlejet**, men nænsomt passet som familiens fristed.

Huset ligger i **læ på en 1.467 m² stor grund**, omgivet af smuk beplantning med fugle- og bærbuske samt hele **7 frugttræer**. Her er altid et lunt og solrigt hjørne at finde, og om morgenen vågner man til naturens lyde – sælger har registreret op til **18 fuglearter** via Merlin Bird. Rådyr, harer, ræve, grævlinge og egerne er faste gæster i området.

Fra huset er der **kort afstand til fjorden**, hvor man kan bade, tage på lange traveture eller nyde det gode fiskeri efter ørred. Børnene har kort vej til **legeplads, badebro og aktiviteter ved Knolden**, og for golfinteresserede ligger **Hvalpsund Golfklub** tæt på – med mulighed for at spille på 9 hullers play and pay banen, alternativt 18 hullers banen til fornuftige priser på en af Danmarks flotteste golfbaner.

Indenfor i huset mødes man af et **lyst og veldisponeret feriested på 128 m²** med **store vinduespartier og udsigt til naturen**.

Der er **gulvvarme i alle rum med fliser**, radiatorer i rum med trægulv, **luftventiler i alle vinduer og døre**, og huset fremstår opdateret med **ny maling i antracitgrå og hvid fra 2024**.

Det **praktiske køkken** har flytbare elementer, så det nemt kan tilpasses større selskaber. Huset er desuden udstyret med **fjernbetjente elkontakter, varmepumpe med vinterindstilling**, og der medfølger **to ekstra bordplader** til spisebordet. Der er generelt god plads og lys i alle rum. Der er i alt 4 soveværelser og 2 badeværelser og minimum sovepladser til 9 personer. Der er desuden installeret fibernet i huset.

Til huset er der et stort skur på 14 kvm hvor alle haveredskaber, fiskegrej mm kan opbevares. Bag huset er der udført **drænarbejde**, så haven altid er tør og anvendelig.

Ejendommen opvarmes med **elvarme/varmepumpe** og suppleres af **brændeovn**, der skaber ekstra hygge på de kølige dage.

Kort sagt: Et **velindrettet og varmt sommerhus**, hvor både natur, komfort og fællesskab går hånd i hånd – klar til nye ejere, der ønsker et roligt og velfungerende

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.

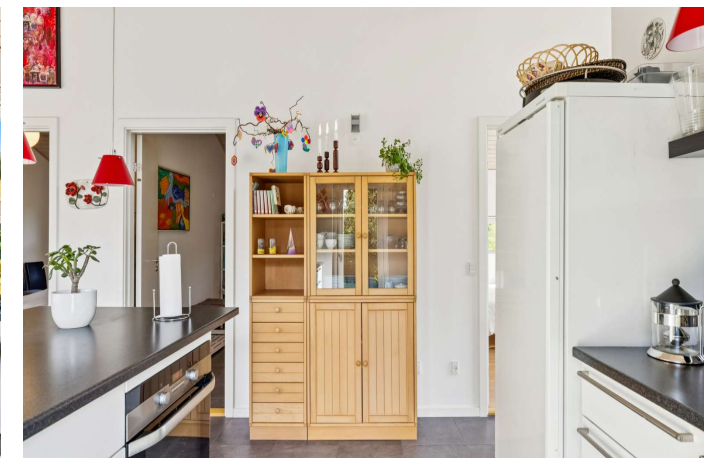
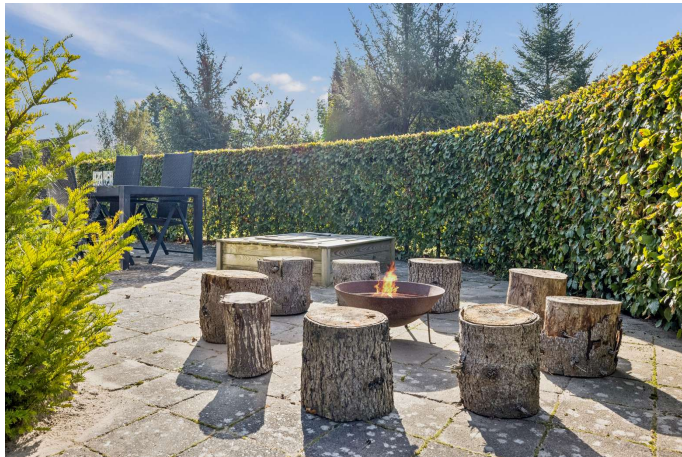
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Trine Munk Johansen

Adresse: Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026



Adresse: Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

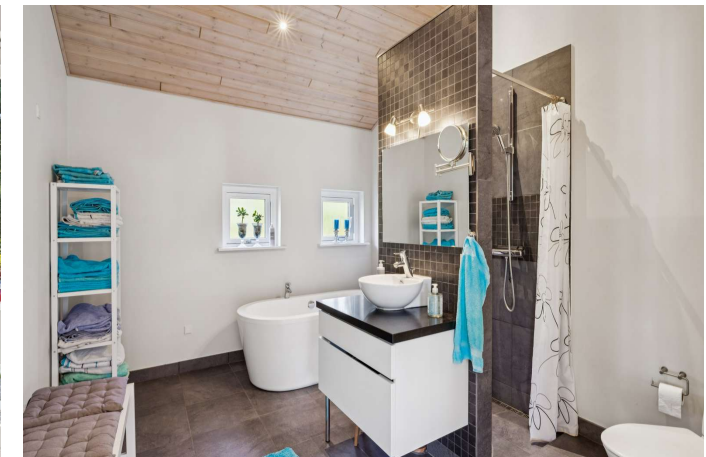
Dato: 28.03.2026



Adresse: Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026



Adresse: Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026



Adresse: Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026



Adresse: Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026





Adresse: Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 4k Lovns By, Lovns
BFE-nr.: 3382717
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.274.000
Grundværdi: 173.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.019.200
Grundlag for grundskyld: 138.400

Arealer**

Grundareal: 1.467 m²
- heraf vej 5 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 14 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

Keramisk kogeplade. Indbygningsovn. Køleskab (ældre og inden garanti). Fryseskab. Opvaskemaskine. Vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der foreligger en liste med inventar som sælger medtager udover personlige effekter. Denne seddel kan fået ved ejendomsmægler.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fjordparken 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport 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 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 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.198	Kontantpris	kr.	1.998.000
Grundskyld	kr.	1.287	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.023	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.255
Skorstensfejning	kr.	657	I alt	kr.	2.019.105
Grundejerforening	kr.	500	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	72			
Husforsikring	kr.	4.096			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.833			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.182 md. / 134.185 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.838 md. / 106.058 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: 25.03.2026

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 5, Lovns, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 466001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 28.03.2026

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

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Fjordparken (1-60) Bent Pedersen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.