

An aerial photograph of a coastal property. On the left, there is a sandy beach and the sea. The land is covered with green grass and dense forests. A red arrow points to a small, light-colored house with a dark roof, situated in a clearing. In the background, there are rolling green hills and more trees.

REAL

Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø

Ejd. type	Lystejendom	Bolig m2	302
Kontantpris	5.995.000	Andre bygninger	275
Ejerudgift	3.051	Grund ha	7,5618
Byggeår/ombygget	1877/2004	Energimærke	D

Sagsnr. **466001621**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025



Beskrivelse:

Unik liebhaverejendom med masser af natur, skov og fjordudsigt! Beliggende nær et område som blev landskabsfredet tilbage i 1960'erne grundet det enestående kuperede landskab, smukke kystskrænter og afsondrede beliggenhed, som giver en fantastisk ro. Også ejendommen i sig selv ligger meget ugeneret.

Grundarealet udgør 7,5 Ha og består af parklignende have ned til fjorden, naturskov med varieret beplantning af hovedsagelig eg, birk og lærk samt plantage med normannsgren og nobilis. Der er god jagt på især råvildt og skovsneppe samt ringdue, fasan og ræv. Desuden kan der samles østers og muslinger i bunden af haven. Der er også et rigtig godt fiskeri efter havørred hele vejen rundt om halvøen.

Stuehusets nordre fløj blev gennemrenoveret i 2007. Den er opført i gule teglsten med rødt spil og tag med vingetegl. Indrettet med entre, badeværelse med sauna, køkken med brændeovn og viktualierum. Soveværelse med glasdør og vindue mod fjorden. Stor stue med loft til kip, delvis med glas på vægge og i tag samt stor stenovn (masseovn). Fra stuen er der udgang til vindbeskyttet terrasse. Bryggers/grovkøkken. Hems/kontor over bryggers med plankegulv i fyr. I entre er der trappe op til overetagen hvor der er to store værelser. Den søndre fløj er netop færdigrenoveret og indrettet med værelse, badeværelse samt fantastisk alrum med vinduesparti mod syd, hvor der er panoramaudsigt til have og fjord og mulighed for at etablere køkken der der er trukket kloak og vand til rummet. Der er desuden klargjort til jordvarme.

I 1998 blev maskinhuset opført (ca. 240 m²) med betongulv, stålspar og beklædning i stålplader. Stålpladetag er lagt på i 2010. Bygningen er indrettet med flere frostfrie rum, fyrrum med stokerfyr (træpiller, flis mv.) samt oliefor. Desuden carporte.

Beliggende i Skovbakker som byder på fantastiske vandreruter i det smukke fjordlandskab. Lige i nærheden er herregården Hessel som er Danmarks sidste helt stråtekte herregård og er indrettet som landbrugsmuseum. 3 km til Hvalpsund, med velfungerende sejl-/ro og kajakklub, golfklub, vinterbadeklub, gode spisesteder og indkøbsmuligheder. Bare 10 km til Farsø med indkøbscenter og en afdeling af Aalborg Universitetshospital, og ca 20 km til Vesthimmerlands Kommunes største by, Aars.

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.

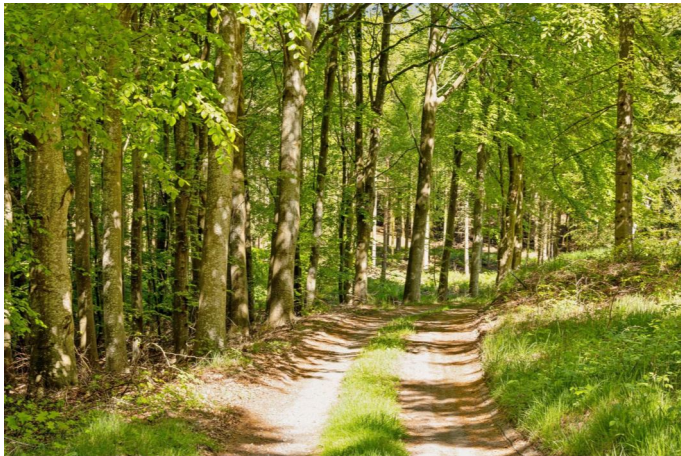
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Moesgaard

Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025



Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025



Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025



Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025



Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

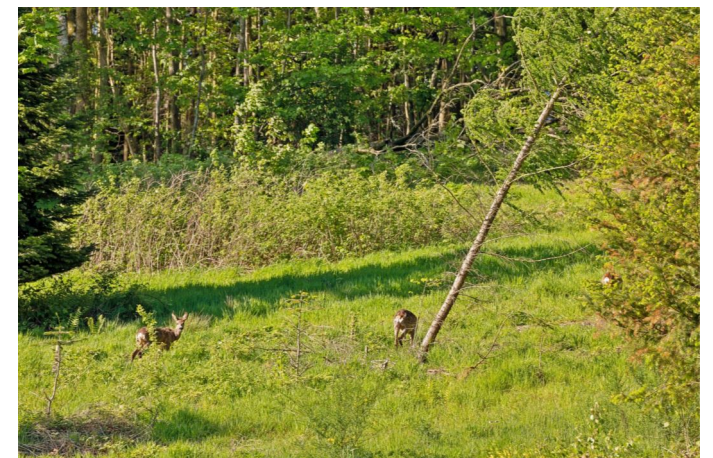
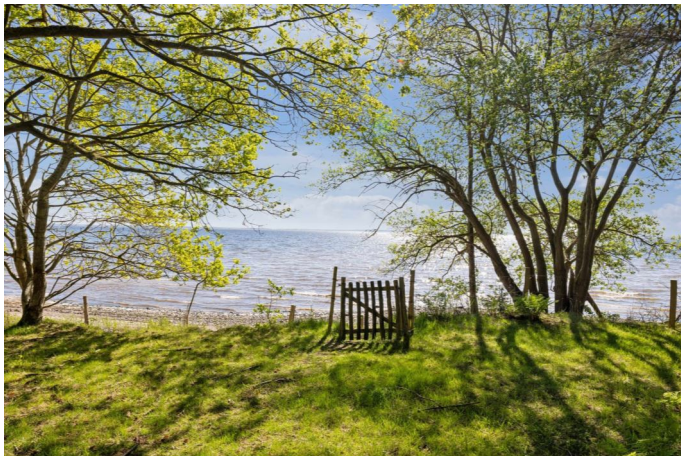
Dato: 25.10.2025



Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

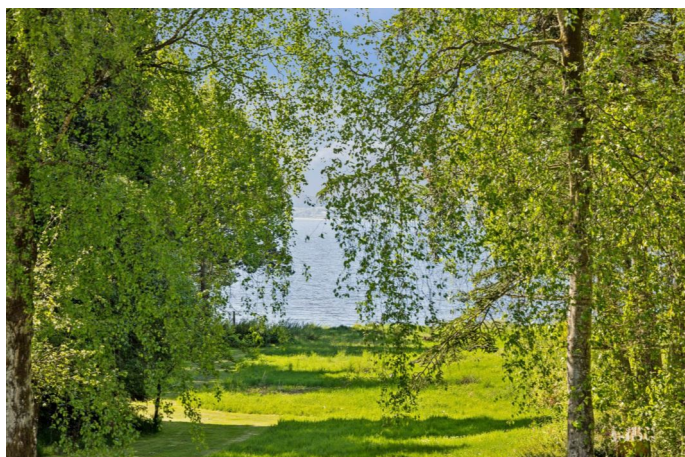
Dato: 25.10.2025



Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025



Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025



Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

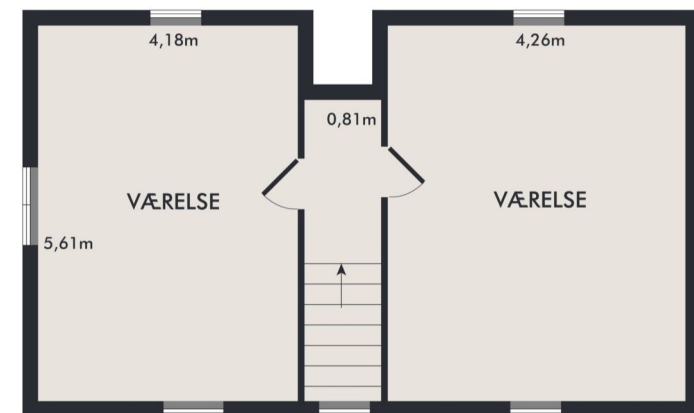
Dato: 25.10.2025

REAL



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

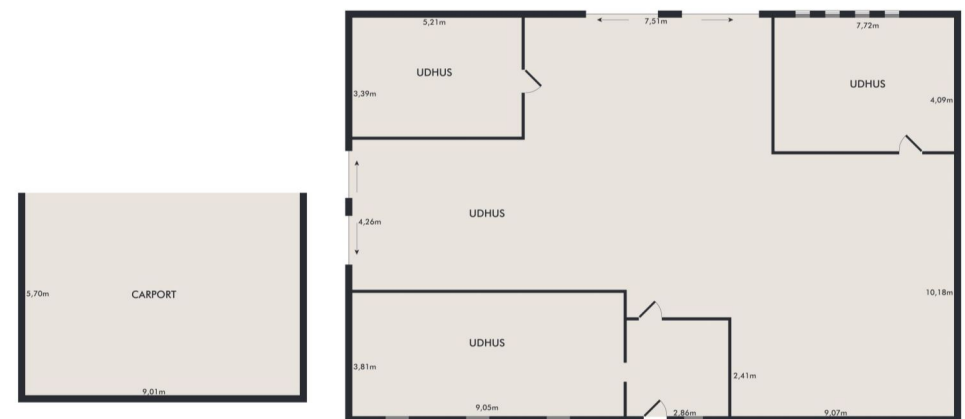
Dato: 25.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL

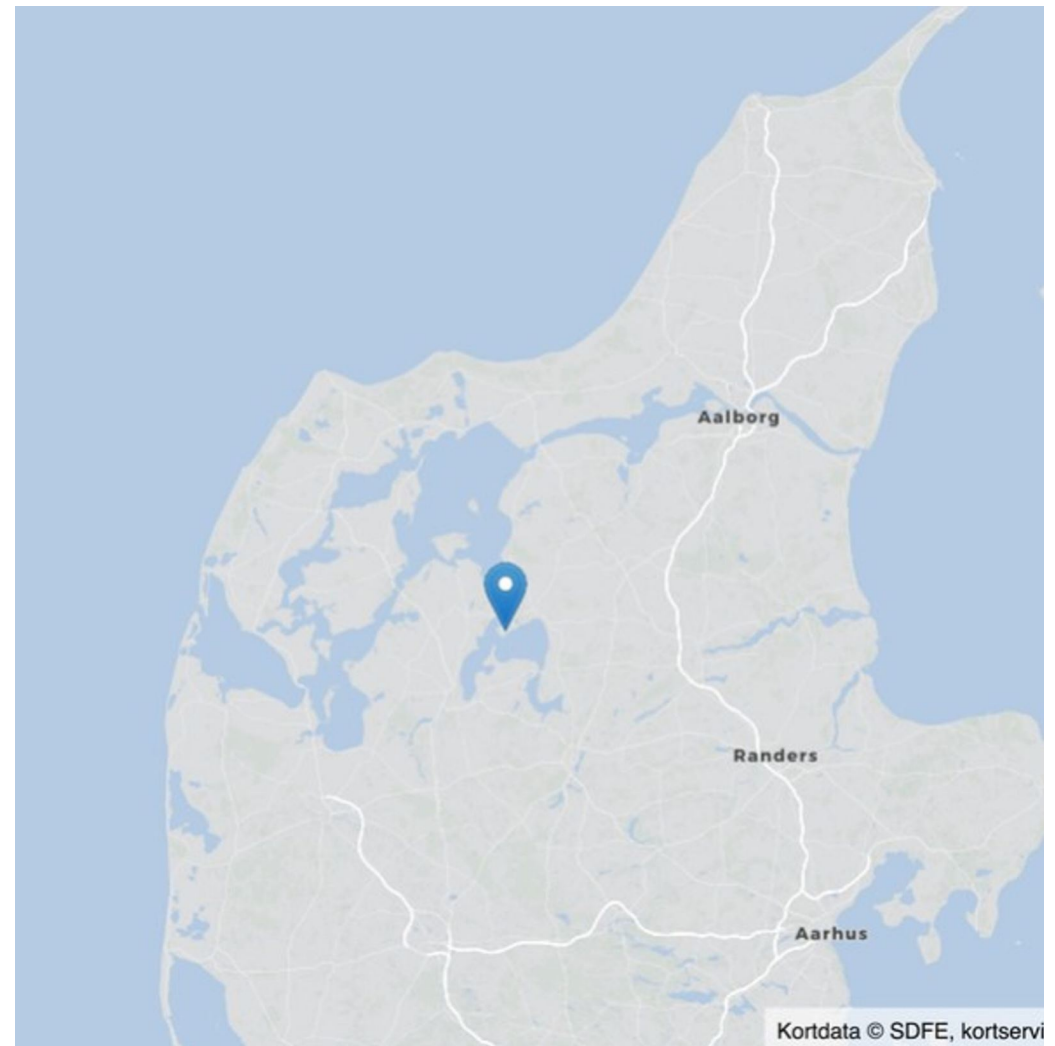
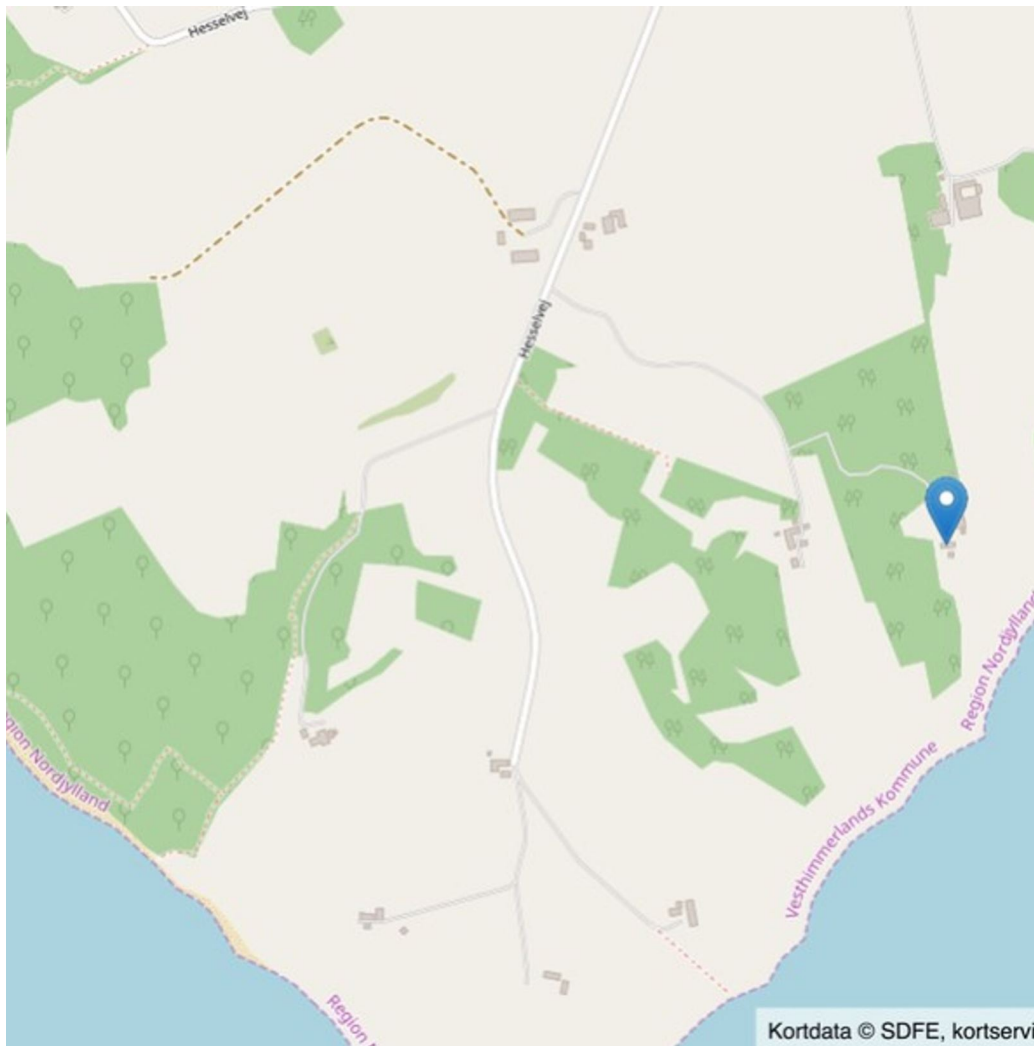


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025





Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej
1 f Skovgårde, Lovns	5,6564 ha	500 m ²
1 e Skovgårde, Lovns	1,9054 ha	0 m ²
Arealer i alt	7,5618 ha	500 m ²

Bygningsarealer	Areal	Heraf boligareal
Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:		
Bygning nr. jf. BBR		
Garage, carport, udhus	35 m ²	
Nr. 3 Hesselvej 85	240 m ²	
Bygningsareal i alt	275 m ²	

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger
Ingen

Vand
Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk ☐ Ja ☒ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk ☐ Ja ☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☒ Ja ☐ Nej
Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at der henvises til vedlagte mail af 25.06.2025 fra Vesthimmerlands Kommune samt de seneste vandanalyser, der tillige er vedlagt denne mail. Af mailen fremgår, at ingen grænseværdier vedr. vandkvaliteten er overskredet. Se også købsaftalens punkt 11 vedr. ejendommens vandforsyning.
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold
Ejendommens afløb er Nedsivningsanlæg

Kontrakter og aftaler
Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom
Om udlejning af jagtret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom

Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke foreligger udlejningsaftaler.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning
Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo
Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses bjørneklo kan forekomme.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
 Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Lystejendom
 Må benyttes til: Landbrugsejendom
 Kommune: Vesthimmerland
 Matr.nr.: 1 f Skovgårde, Lovns m.fl.
 BFE-nr.: 1424374
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Egen vandforsyning
 Vej: Fælles/privat
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Fyr til fast brændsel i kombination med oliefyr
 Opført/ombygget år: 1877/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
 Ejendomsværdi: 2.362.000 kr.
 Grundværdi bolig: 1.224.000 kr.
 Grundværdi produktionsjord:
 Grundværdi øvrig jord:
 Grundlag for ejd. værdiskat:
 Grundlag for grundskyld bolig:
 Grundlag for grundskyld produktionsjord:
 Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 7,5618 ha
 - heraf vej 500 m²
 Boligareal i alt: 302 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 65 m²
 Øvrige arealer:
 Driftsbygninger m.v.: 240 m²
 Carport: 35 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 903662-75 Tillægstekst Dok om ret for 1A til at tage vand i et vandhul på 1F mv Filnavn: 75_H_275

Nr. 2 lyst d. 12.08.1968 lbnr. 4077-75 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 1A Hessel Hgd Filnavn: 75_L_438

Nr. 3 lyst d. 03.11.1982 lbnr. 10271-75 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 1A Hessel Hgd Filnavn: 75_E_352

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Sælger har ejendommen forsikret hos Topdanmark Landbrug. Iøvrigt henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.500 Forbrug: 8,00 t
Udgiften er beregnet i år: 2012
Ejendommens primære varmekilde: Fyr til fast brændsel i kombination med oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og masseovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D. Se købsaftalens punkt 11 ved. 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. Der gøres opmærksom på at brændeovnen i køkkenet skal udskiftes ved ejerskifte. Se mere herom i købsaftalens afsnit 11.

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 2024. 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 2024 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 ovenståendevedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Hesselvej 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld bolig	kr.	9.107	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Husforsikring	kr.	18.863	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	6.032.850
Skorstensfejning	kr.	1.012	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.	146			
Ejendomsværdiskat jf sælgers oplysninger	kr.	3.240			
Ejerudgift i alt 1 år		36.611			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.664 md./ 379.972 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.378 md./ 304.535 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: 25.10.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 85, Skovbakker, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 466001621
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 25.10.2025

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
Nykredit/3,3% Obligationslån	Obligationslån	1.225.758	1.225.758	1.284.481	DKK	3,27	126.262	12,75	2,62			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.427.000	1.404.159	1.399.960	DKK	0,18	25.117	21,75	3,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Der er findes andre finansieringsmuligheder. Såfremt der ønskes beregninger på forskellige finansieringsforslag, bedes du rette henvendelse til ejendomsmægleren.

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.