



REAL

Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	90
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.455	Grund m ²	1.260
Byggeår	2010		

Sagsnr. **466002132**

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: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026



Hyggeligt sommerhus i lukket sommerhusområde i Ertebølle

I et roligt og **lukket sommerhusområde i Ertebølle** finder du dette hyggelige sommerhus, hvor rammerne er skabt til afslapning, ferier og gode stunder med familie og venner. Her får du den helt rigtige sommerhusstemning med grønne omgivelser og god plads omkring huset.

Indenfor mødes du af en indbydende opholdsafdeling, hvor køkken, spiseplads og stue hænger naturligt sammen. Det giver et godt samlingspunkt med plads til både de rolige morgener, fælles måltider og hyggelige aftener. Brændeovnen er med til at sætte stemningen, når temperaturen falder, mens de store vinduespartier og udgangen til terrassen skaber en god forbindelse mellem inde og ude.

Huset har samtidig en god værelsesafdeling med plads til både familien og overnattende gæster samt et pænt badeværelse.

Fra opholdsrummet åbner huset sig mod terrassen og den store grund, hvor de grønne omgivelser danner en flot ramme omkring sommerhuset. Her får man for alvor fornemmelsen af at være trukket væk fra hverdagen og ud i sit eget sommerhusmiljø.

Beliggenheden i det **lukkede sommerhusområde** er samtidig en væsentlig del af oplevelsen. Her er en rolig atmosfære og naturen tæt på. Ertebølle er et hyggeligt sommerhusområde ved Limfjorden, hvor fjorden og naturen er en naturlig del af ferielivet. Området indbyder til gåture langs vandet, badeture og rolige dage i naturskønne omgivelser – et dejligt sted for både weekendophold og længere sommerferier.

Et dejligt sommerhus for dig, der søger rolige omgivelser, god plads og ægte sommerhusstemning i Ertebølle.

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: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026



Køkken



Ejendommen



Værelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026



Stue



Udsigt



Stue



Stue



Spisestue

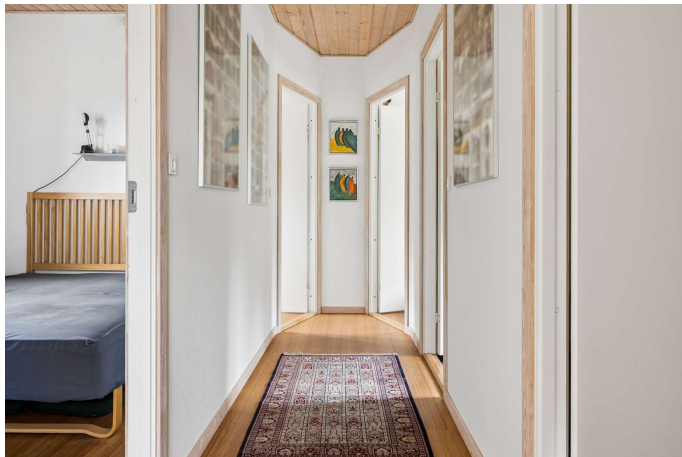


Køkken

Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026



Badeværelse



Terrasse



Udsigt



Ejendommen



Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

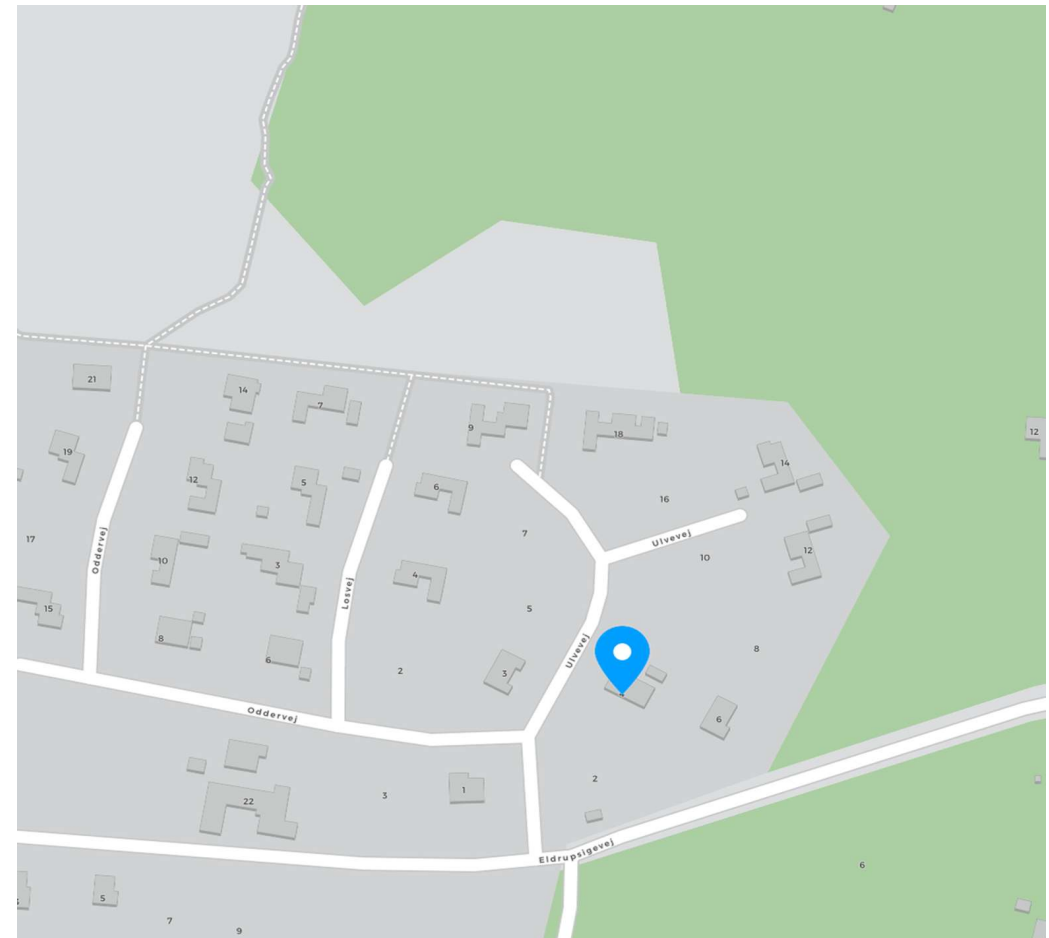
Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026

REAL



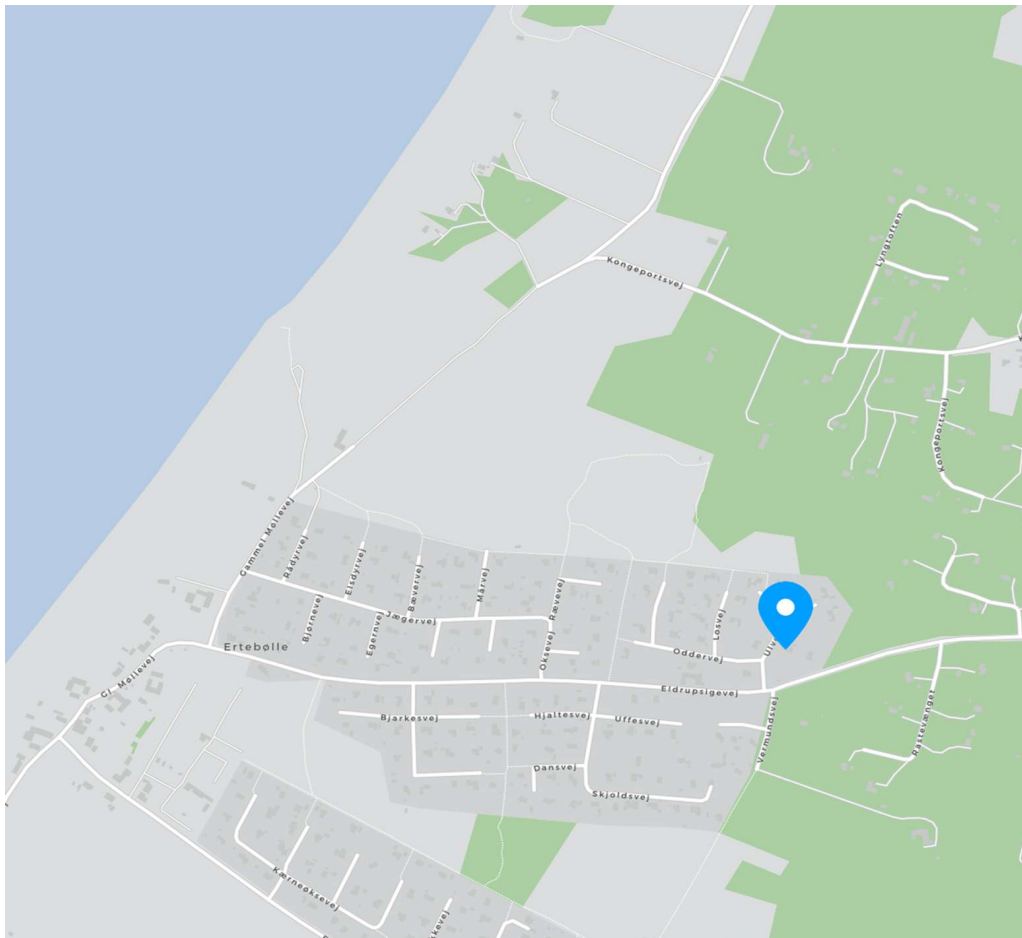
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026



Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 5dy Ertebølle By, Strandby
BFE-nr.: 3383920
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.411.000
Grundværdi: 269.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.128.800
Grundlag for grundskyld: 215.200

Arealer**

Grundareal: 1.260 m²
Boligareal i alt: 90 m²

Øvrige arealer:
Carport: 45 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: 06.08.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 102.S.1 - Sommerhusområde ved Ertebølle
Lokalplan 1 Ertebølle - Partiel byplanvedtægt nr. 1 for Farsø kommune for Ertebølle-sommerhusområde

Tilbehør:

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

Komfur, Køleskab, Emhætte, Opvaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter, Havetraktor, lampen over spisebordet og enkelte billeder

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: El
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.757	Kontantpris	kr. 1.295.000
Grundskyld	kr.	2.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.650
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rottebekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.312
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr. 1.310.962
Husforsikring	kr.	5.000	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.	17.458		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.489 md. / 89.873 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.921 md. / 71.050 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 466002132
Ejerudgift/md.: kr. 1.455

Dato: 24.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Eldrup

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 ejendomstyper, 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.