

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

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
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: 11.11.2026



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, spisepladsog 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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

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

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

Dato: 11.11.2026



Bryggers



Køkken



Ejendommen



Værelse



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

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

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

Dato: 11.11.2026



Stue



Stue



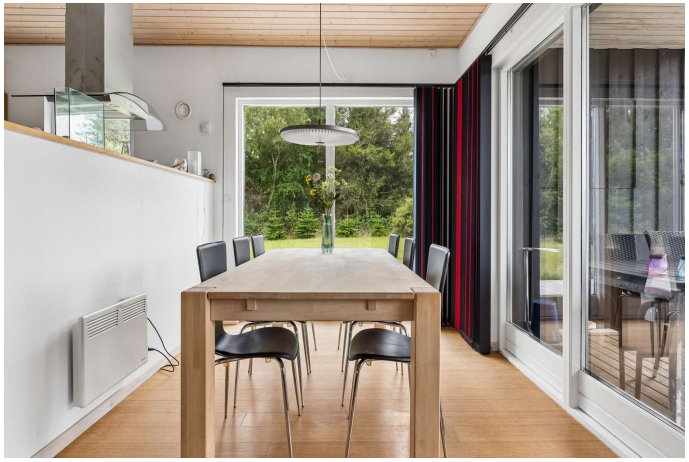
Udsigt



Stue



Stue



Spisestue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

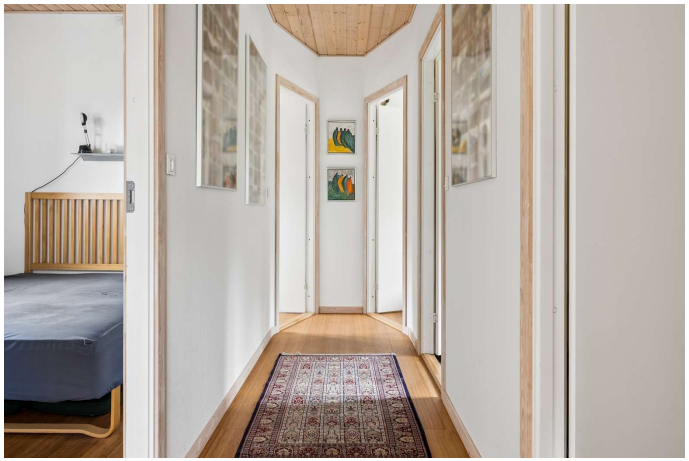
Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 11.11.2026



Køkken



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

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

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

Dato: 11.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Terrasse



Udsigt



Ejendommen



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

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

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

Dato: 11.11.2026



Område billede af Ertebølle



Område billede af Ertebølle



Område billede af Ertebølle



Område billede af Ertebølle



Område billede af Ertebølle



Område billede af Ertebølle

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

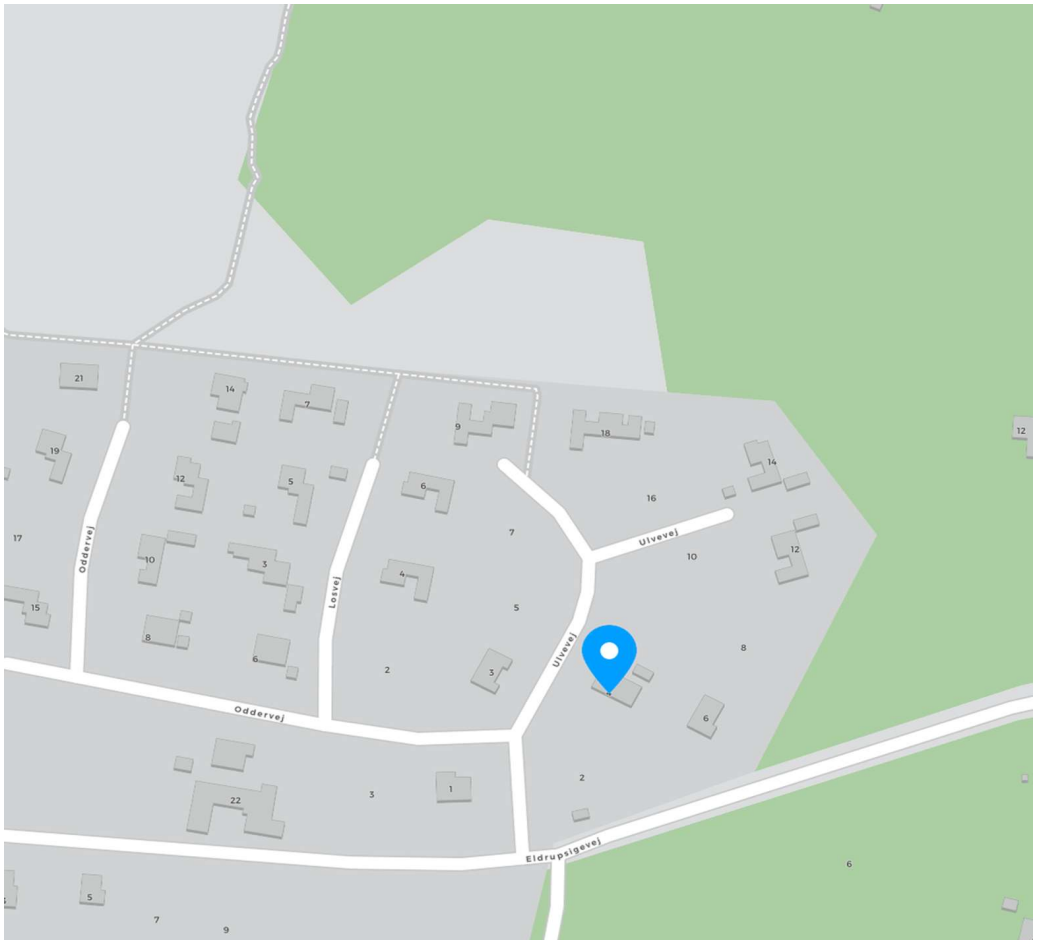
Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 11.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



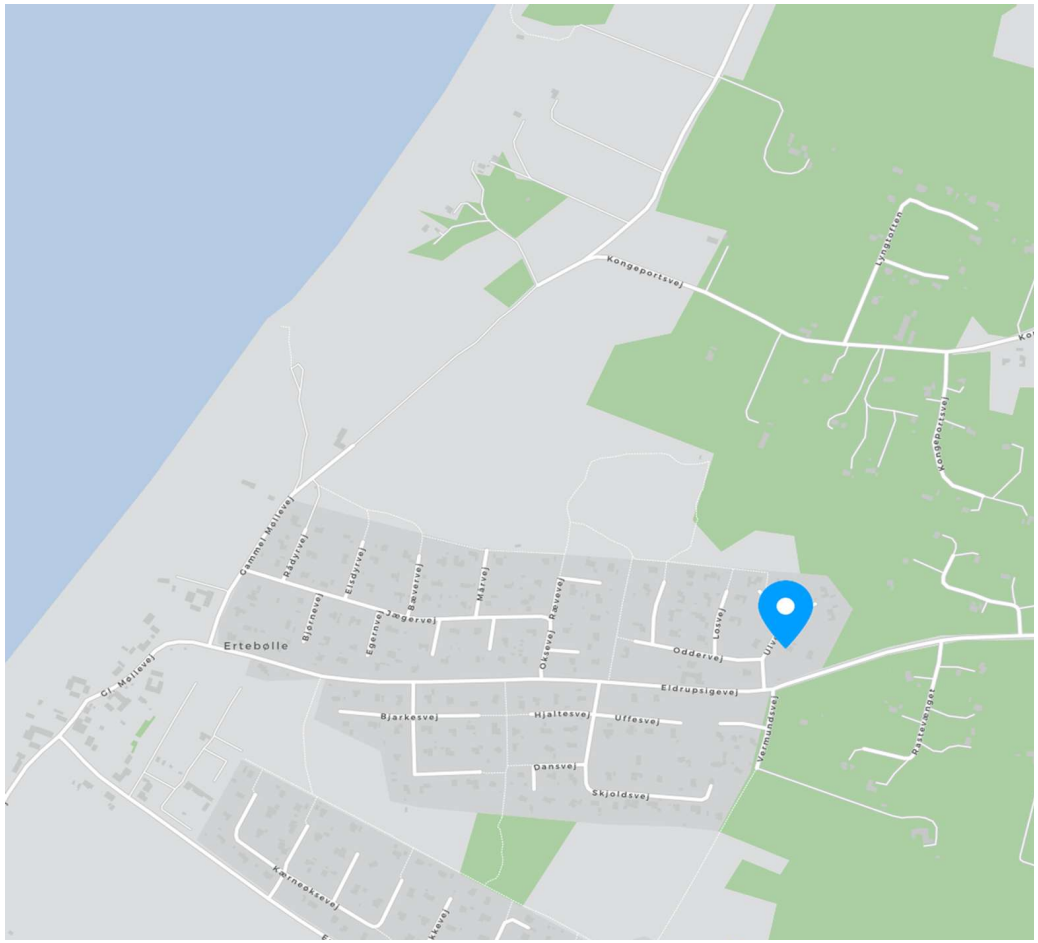
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

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

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

Dato: 11.11.2026



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

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

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

Dato: 11.11.2026

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.

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

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

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

Dato: 11.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: El - Elvarme
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 salgsopstillingens 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.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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 ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

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

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

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.757
Grundskyld	kr.	2.001
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rottebekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.000
Grundejerforening	kr.	700
Husforsikring	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.458

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	1.310.962

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 7.450 md. / 89.398 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.889 md. / 70.669 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Ulvevej 4, Ertebølle, 9640 Farsø Kontantpris: kr. 1.295.000	Sagsnr.: 466002132 Ejerudgift/md.: kr. 1.455	Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget 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

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, erhvervsejendomme 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.