

Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**212**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.516**	Grund m^2	**101.687**
Byggeår/ombygget	**1912/2006**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **466002098**

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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Naturskønt beliggende landejendom i Ertebølle ved Limfjorden

Er du udkig efter en rigtig velholdt og opdateret ejendom i naturskønne omgivelser nær Limjorden? Så skal du se nærmere på Ertebøllevej 5 - her får du nemlig det hele. Ejendommen er beliggende i skøn natur lige uden for Ertebølle og med udsigt til Limfjorden fra ejendommen. Placeringen er lige ved siden af det populære sommerhusområde Kjeldhøj og tæt til den populære campingplads i Ertebølle.

Ejendommen består af 212 m2 velindrettet beboelse samt 410 m2 velholdte udbygninger, der er ideelle til den pladskrævende hobby.

Ejendommen er under udstykning og grundarealet vurderes at blive 13.211 m2 – se vedlagte kort i billederne for fremtidigt skel. Man kan som køber i mindre omfang være med til at bestemme det eksakte skel.

Ejendommen er højt beliggende og man har rigtig fin udsigt til Limfjorden.

Ejendommen indeholder:

Rummeligt bryggers med trappe til 1. salen, entre, stort badeværelse, køkken-/alrum, rummelig opholdsstue med adgang til stue/udestue. Første salen indeholder soveværelse samt 4 værelser og toilet samt diverse disponible rum.

Udbygningerne er i rigtig god stand med blandt andet et opvarmet rum i boligstandard, gildesal, garager og diverse øvrige disponible rum/værksteder.

Kom med ud og oplev en indflytningsklar landejendom i naturskønne oplevelser.

Ingen bopælspligt.

Kontakt Rasmus Moesgaard 70202511 for yderligere oplysninger eller en aftale om en uforpligtende fremvisning.

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

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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Ejendommen



Udsigt



Udsigt

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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Område



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Have



Ejendommen



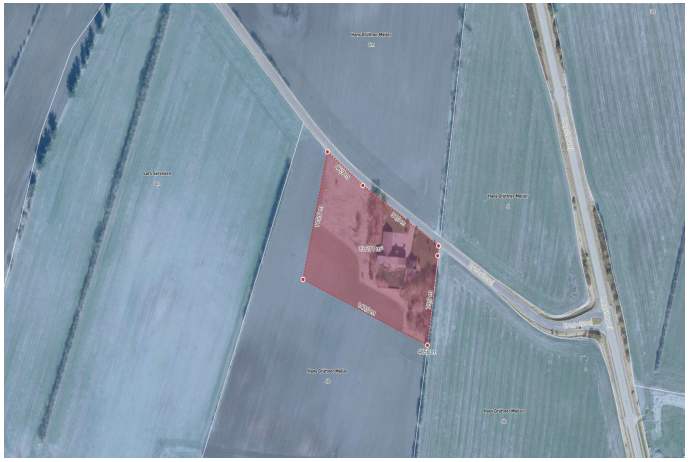
Luftfoto



Ejendommen



Luftfoto



Matriklen

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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Køkken



Badeværelse



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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Stue



Udestue



Udestue



Bryggers/entre



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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Gang



Værelse



Værelse



1. salen



Toilet 1. salen



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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Udbygninger



Udbygninger



Udbygninger



Udbygninger



Udbygninger



Udbygninger

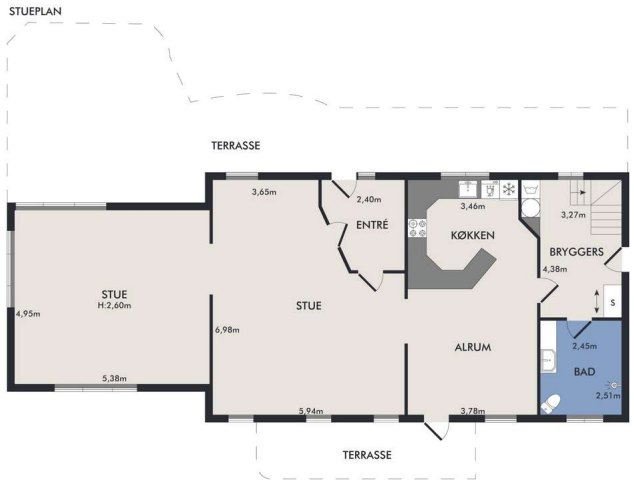
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

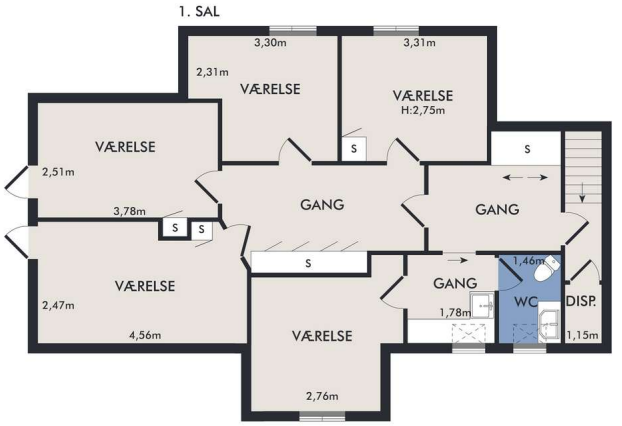
Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning 1. sal

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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

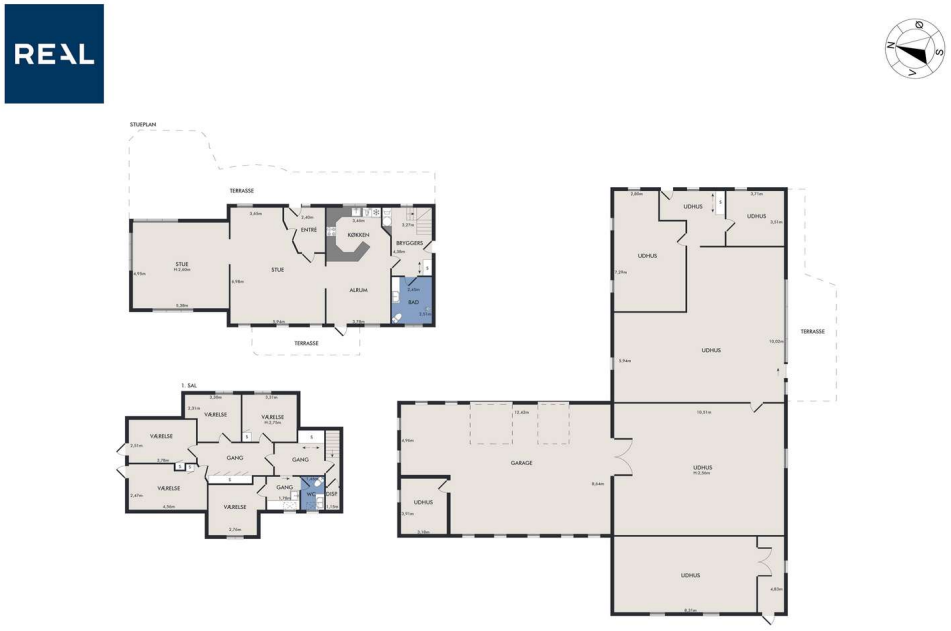
Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning udbygninger



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning alle plan

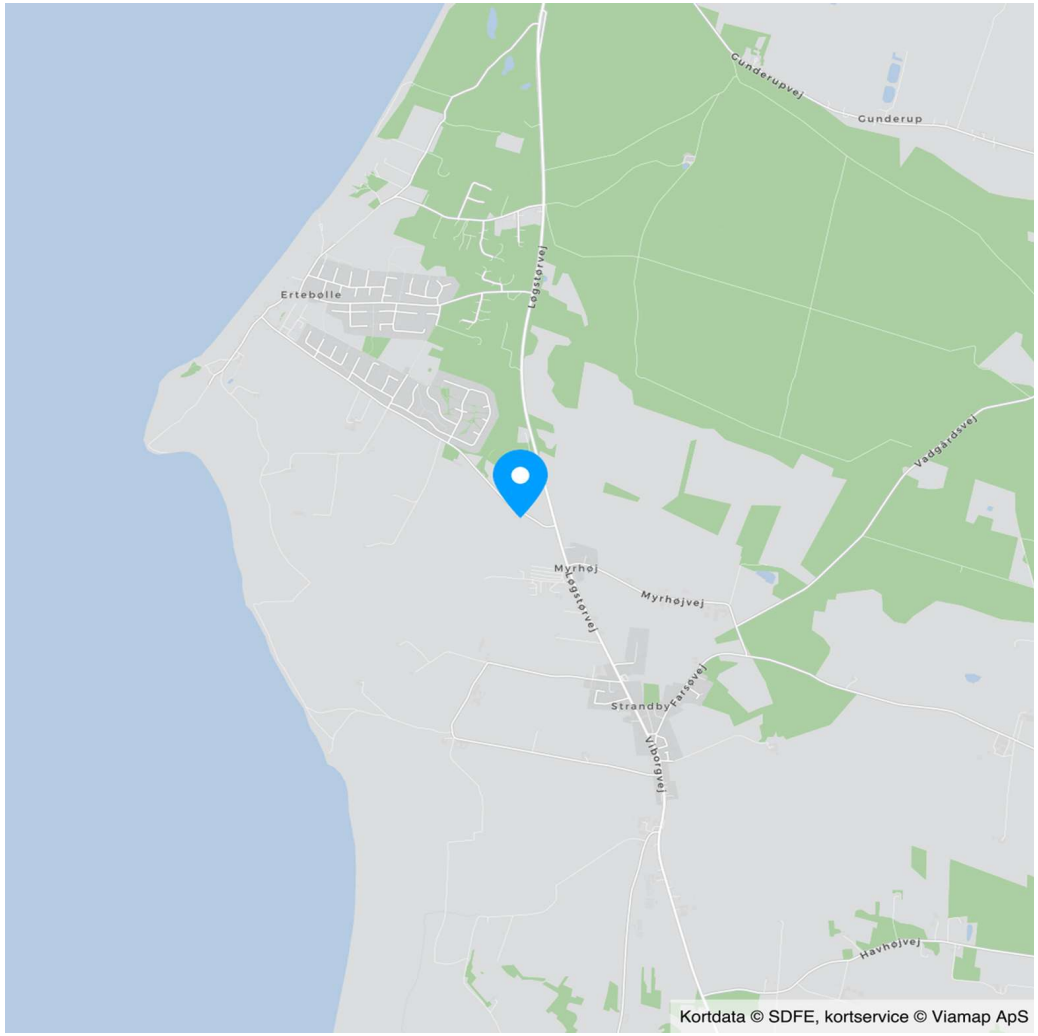
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026



Kort

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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Privat beboelse
Kommune:	Vesthimmerlands
Matr.nr.:	4m Myrhøj By, Strandby m.fl.
BFE-nr.:	9490312
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1912/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	639.000
Grundværdi:	213.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	511.200
Grundlag for grundskyld:	170.400

Arealer**

Grundareal:	101.687 m^2
- heraf vej	1.360 m^2
Boligareal i alt:	212 m^2
Øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	2 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	262 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	148 m^2

** 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: 04.12.1974 - Dok om adgang til fortidsminder, bebyggelse mv
- Nr. 1: 01.01.1585 - Se grund
- Nr. 1: 01.01.1585 - Se grund
- Nr. 2: 21.02.2023 - Deklaration om kabler

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Meddeles senere
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 6.305 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002098
Ejerudgift/md.: kr. 1.516

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.607
Grundskyld	kr.	1.585
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rottebekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.000
Husforsikring	kr.	10.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.192

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	13.562
I alt	kr.	1.720.612

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.996 md. / 119.956 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.783 md. / 93.398 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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

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

Adresse: Ertebøllevej 5, Ertebølle, 9640 Farsø Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 466002098 Ejerudgift/md.: kr. 1.516	Dato: 01.11.2026

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: Nr. 2: hovedstol kr. 7.500.000 Nr. 3: hovedstol kr. 1.000.000 Nr. 4: hovedstol kr. 2.700.000 Nr. 5: hovedstol kr. 1.178.000 Nr. 6: hovedstol kr. 750.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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, 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.