

REAL



Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	54
Kontant	695.000	Værelser	3
Ejerudgift	795	Grund m ²	1.600
Byggeår	1968		

Sagsnr. **466002040**

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: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002040
Ejerudgift/md.: kr. 795

Dato: 29.04.2026



Indbydende sommerhus i naturskønne Ertebølle – ro, privatliv og ægte sommerhusstemning

I et roligt og attraktivt sommerhusområde i Ertebølle finder du dette charmerende sommerhus, hvor rammerne er sat for afslapning, nærvær og gode oplevelser året rundt. Her får du en beliggenhed, hvor stilheden, naturen og den friske luft hurtigt får pulsen ned. Boligen fremstår lys og indbydende med opholdsrum og køkken i åben forbindelse – et naturligt samlingspunkt for familie og gæster. Her strømmer lyset ind, og den hyggelige brændeovn bidrager til den klassiske sommerhusstemning, hvor man straks føler sig hjemme. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en overdækket terrasse, som fungerer som en naturlig forlængelse af boligen. Her kan du nyde morgenkaffen i ro og mag eller samle familie og venner til lange, hyggelige sommeraftener – uanset vejret.

Grunden er dejlig stor og giver god afstand til naboer, hvilket sikrer privatliv og fredelige omgivelser. Her er plads til både leg, afslapning og udeliv, og naturen bliver en aktiv del af hverdagen.

Beliggenheden i Ertebølle er særligt attraktiv med kort afstand til Limfjorden og områdets mange naturoplevelser. Her er muligheder for badning, gåture og friluftsliv – alt sammen i rolige og naturskønne omgivelser.

Et sommerhus med en attraktiv kombination af beliggenhed, stemning og anvendelighed

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: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002040
Ejerudgift/md.: kr. 795

Dato: 29.04.2026



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002040
Ejerudgift/md.: kr. 795

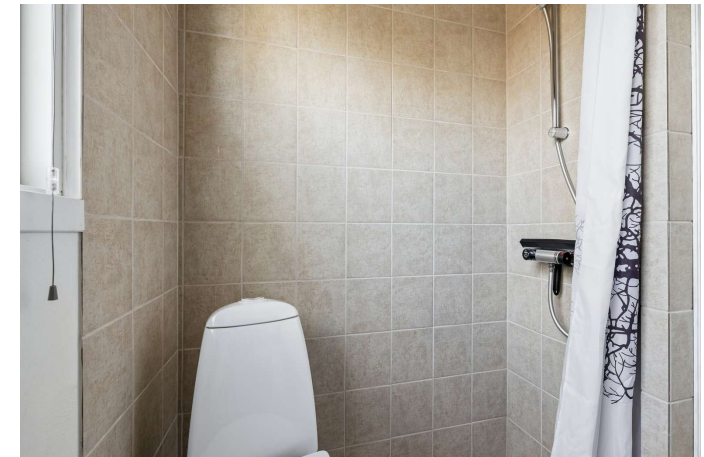
Dato: 29.04.2026



Værelse



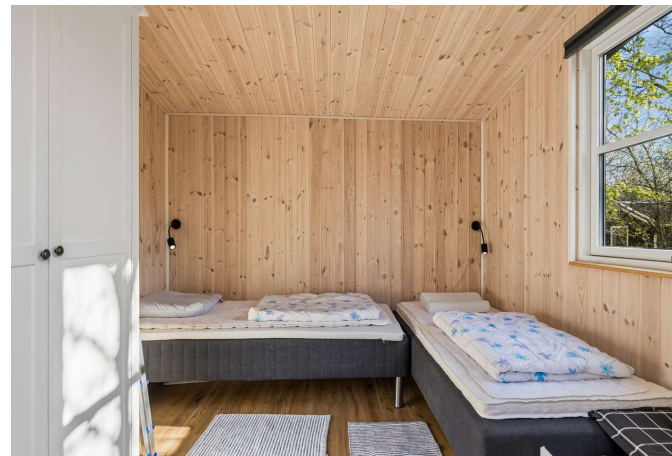
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Ejendommen

Adresse: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002040
Ejerudgift/md.: kr. 795

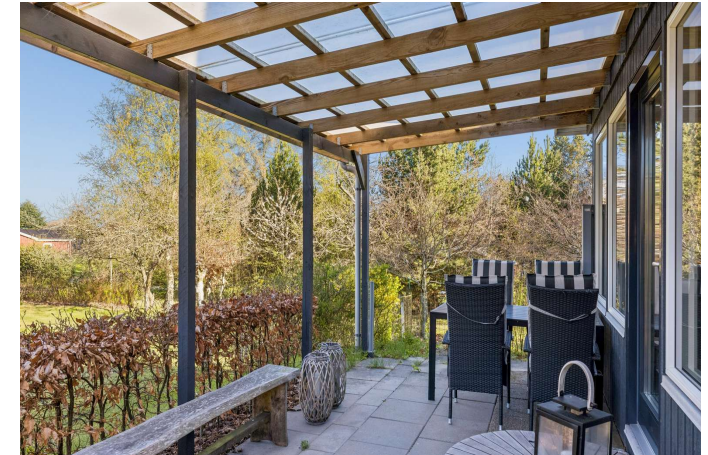
Dato: 29.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 695.000

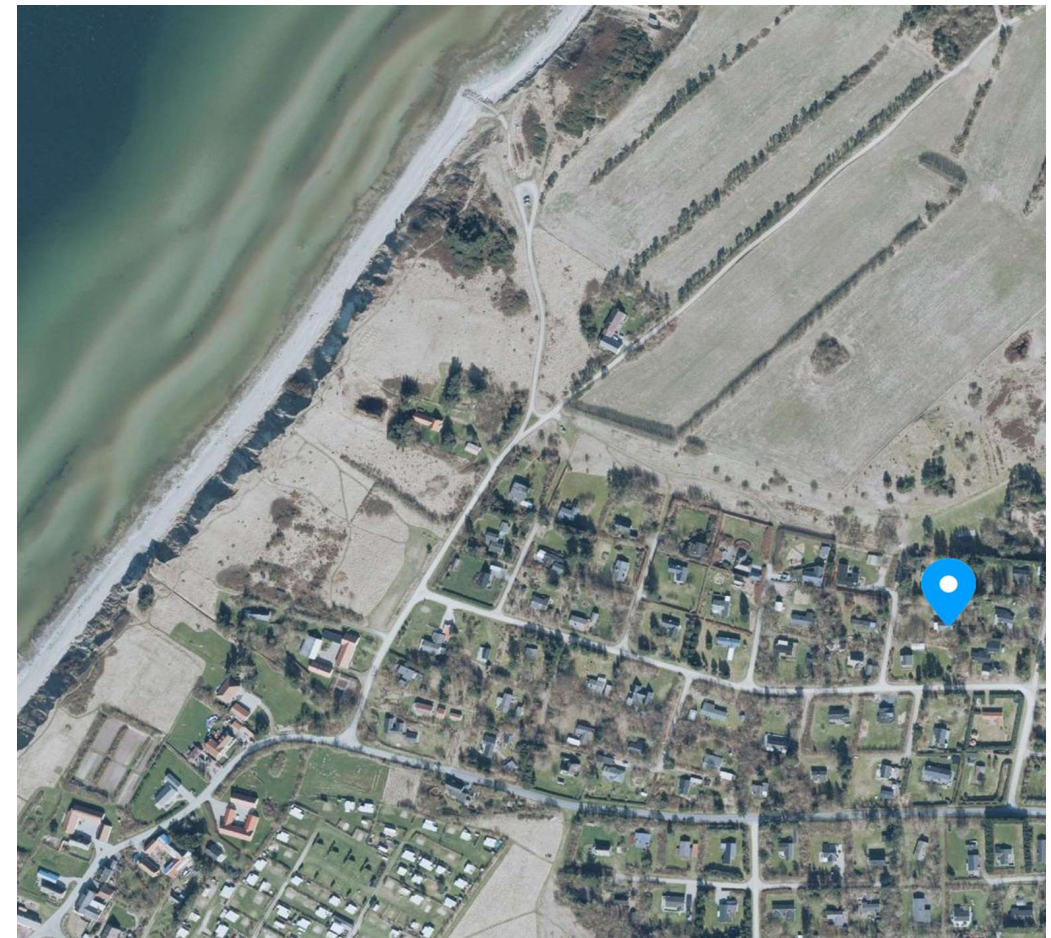
Sagsnr.: 466002040
 Ejerudgift/md.: kr. 795

Dato: 29.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

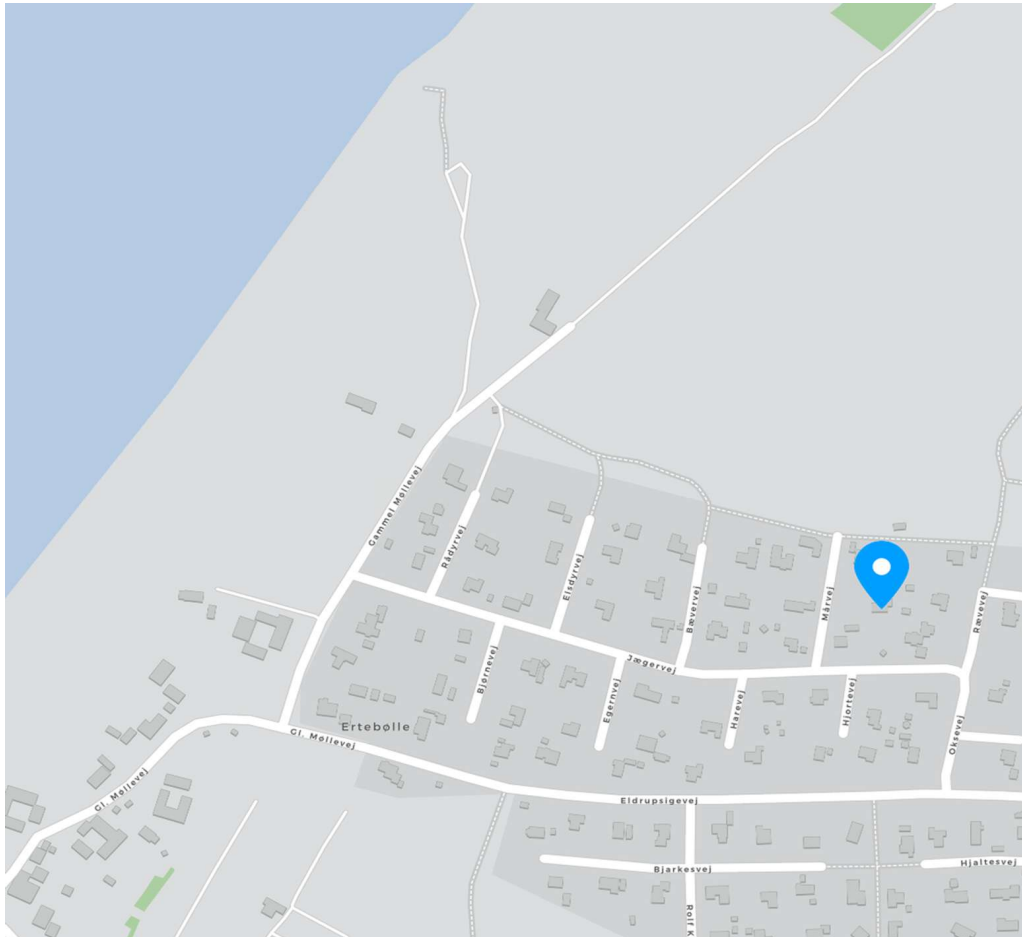
Plantegning



Adresse: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002040
Ejerudgift/md.: kr. 795

Dato: 29.04.2026



Adresse: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002040
Ejerudgift/md.: kr. 795

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 6br Ertebølle By, Strandby
BFE-nr.: 3383990
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 587.000
Grundværdi: 179.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 469.600
Grundlag for grundskyld: 143.200

Arealer**

Grundareal: 1.600 m²
Boligareal i alt: 54 m²
Øvrige arealer:
Carport: 10 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: 16.02.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse 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):

Køle/fryseskab, Komfur, Emhætte

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlig effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002040
Ejerudgift/md.: kr. 795

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: sælgers forsikrings police nr. 31759570

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (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 salgssopstillingens 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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002040
Ejerudgift/md.: kr. 795

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.395	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.332	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.174
Storskrald	kr.	53	I alt	kr.	707.224
Genbrugsplads	kr.	730	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.		
Emballage- og madaffald	kr.	593			
Restaffald	kr.	319			
Rottebekæmpelse	kr.	60			
Husforsikring	kr.	2.444			
Grundejerforening	kr.	700			
Skorstensfejebidrag	kr.	684			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.535			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.925 md. / 47.097 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.101 md. / 37.207 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: 08.04.2026

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: Mårvej 4, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466002040
Ejerudgift/md.: kr. 795

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Ertebølle

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Det er planlagt at der skal laves spildevandskloakering på ejendommen.
Det forventes færdigt inden 2030

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.

Kloak

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.