



REAL

Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	128
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.184	Grund m2	5.290
Byggear	1982		

Sagsnr. **466001962**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Ertebøllevej 10 – et vidunderligt fritidshus med helårspotentiale, beliggende i et af Vesthimmerlands mest eftertragtede og naturskønne områder. Her får du et hus, der både skaber ro i sjælen og rummer plads til alt det, der gør ferier og fridage helt særlige.

Beliggenheden er i sig selv et lille eventyr. Huset ligger i fredelige omgivelser omgivet af skov, åbne landskaber og tæt på Limfjordens blanke vand. Som genbo til den kongelige jagthytte og med naturens vidder lige uden for døren, er dette en adresse, som mange kun kan drømme om. Området er kendt for sine stejle skrænter, betagende udsigter og sin helt særlige historie, som blandt andet kan opleves på Stenaldercentret i Ertebølle.

Her inviteres du til et aktivt friluftsliv såvel som afslapning. Uanset om du er til kajakroning, dykning, vandreture, cykelruter, fiskeri eller en stille badetur fra de nærliggende badebroer, er mulighederne mange – og alt ligger blot få minutter væk. Inden for kort kørsel finder du også indkøb, hyggelige spisesteder samt oplevelser i både Farsø, Løgstør og Aars, og Rønbjergs populære feriecenter ligger kun 15 minutters kørsel fra huset. Der er desuden flere gode golfbaner i området.

Selve huset fremstår velholdt og indbydende med hele 128 m², der giver en spændende planløsning med plads til hele familien. Her får du lyse opholdsrum, hyggelige kroge, flere værelser, to badeværelser og et skønt alrum, der binder huset sammen. Brændeovnen skaber varme og atmosfære, mens solceller bidrager til lave driftsudgifter. Huset fungerer perfekt som både feriebolig eller helårsbolig – og har tidligere været anvendt til helårsbeboelse.

Udenfor finder du en stor naturgrund på hele 5.290 m². Her er der god plads til privatliv, leg, bålplads, hængekøjer og uforstyrrede stunder i solen. Flere terrasser giver mulighed for at nyde både morgensolen og de lange, lyse sommeraftener. Du vil opleve masser af råvildt, fugleliv og dyreliv komme forbi dagligt. På grunden findes desuden carport og udhuse til redskaber og brænde.

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: Trine Munk Johansen

Adresse: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

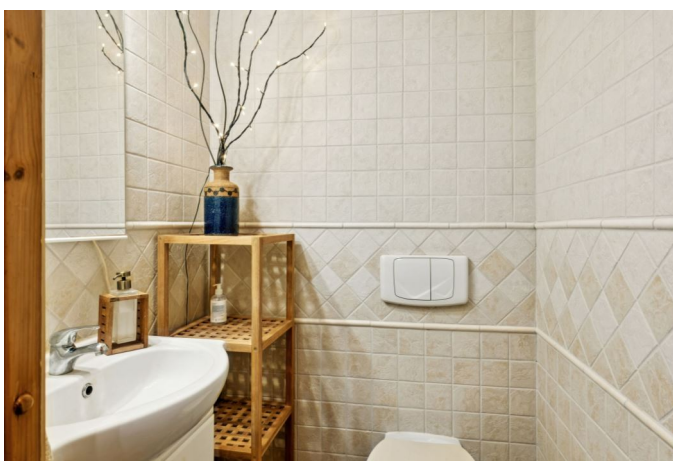
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ertebøllevvej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

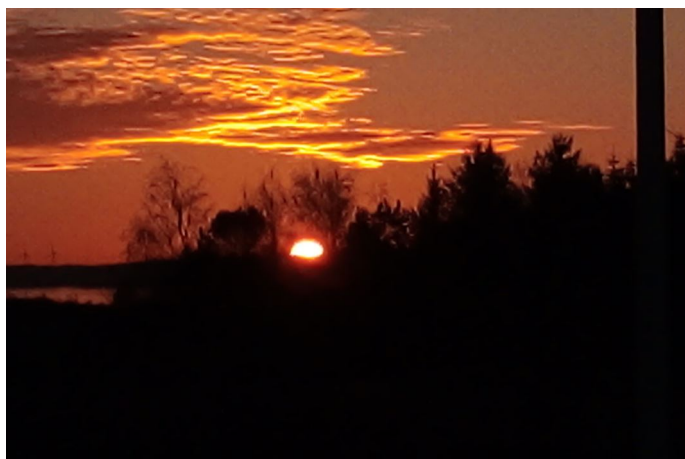
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ertebøllevvej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	4 h Myrhøj By, Strandby
BFE-nr.:	1802099
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Elvarme/varmepumpe
Opført/ombygget år:	1982

Arealer

Grundareal udgør:	5.290 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	128 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
- heraf Carport	32 m ²
- heraf Udhus	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Se tingbogsattest

Nr. 1 lyst d. 04.01.1974 lbnr. 16-75 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv,
Vedr4E,4F, Akt. 75_C_666 Filnavn: 75_C_666

Nr. 2 lyst d. 26.01.1981 lbnr. 1022-75 Tillægstekst Dok om benyttelse af fritidshus mv
Filnavn: 75_A_239

Nr. 3 lyst d. 08.04.1983 lbnr. 3771-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Filnavn: 75_B_97

Nr. 4 lyst d. 02.02.2005 lbnr. 1868-75 Tillægstekst Dok. om betingelser for personlig
tilladel- se til helårsbeboelse af sommerhuset i h.t. planlovens § 35, stk. 1.Fortrinsret.

Nr. 5 lyst d. 15.09.2005 lbnr. 17006-75 Tillægstekst Dok. om betingelser for personlig
tilladelse til helårsbeboelse af sommerhuset i h.t. planlovens § 35, stk. 1, jfr. §
55.Fortrins- ret.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.131.000 kr.
Grundværdi:	150.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	904.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur. Ovn. Emhætte. Køleskab med frys. Opvaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, dog med følgende undtagelser: Indbo kan med
forhandles. Sælger sørger som minimum for at der er lidt service mm en køber kan starte med.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme/varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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. Sælger oplyser at brændeovnen i huset er produceret efter 1. januar 2003.

Handlens berigtigelse
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: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.614	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	1.116	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.773
Husforsikring	kr.	3.446	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.915.023
Skorstensfejning	kr.	700	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.	85			
Ejerudgift i alt 1 år		14.205			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.331 md./ 123.969 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.218 md./ 98.619 år v/26,90%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Ertebøllevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001962
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen gæld

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie. Køber opfordres til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

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.