

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

REAL



## Uffesvej 1, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Fritidsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.291</b>
Kontant	<b>135.000</b>		
Udbetaling	<b>25.000</b>		
Ejerudgift	<b>154</b>		

Sagsnr. **466002056**

---

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://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: Uffesvej 1, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 135.000

Sagsnr.: 466002056  
Ejerudgift/md.: kr. 154

Dato: 27.06.2026



### **Attraktiv sommerhusgrund i naturskønne Ertebølle – tæt på strand**

Drømmer I om at bygge jeres eget sommerhus i rolige og naturskønne omgivelser? Så er denne velbeliggende sommerhusgrund i Ertebølle et oplagt valg.

Grunden er nem at gå til og klar til jeres byggeprojekt, idet der allerede er betalt tilslutning til både strøm og kloak. Her får I en god start på realiseringen af jeres sommerhusdrøm.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort gåafstand til en dejlig og børnevenlig badestrand, hvor I kan nyde lange sommerdage ved vandet. Området omkring Ertebølle er kendt for sin fredelige atmosfære, smukke natur og friske luft – her er der højt til himlen og god plads til at slappe af.

Ertebølle byder på et væld af naturoplevelser lige uden for døren, og området indbyder til både gåture, fiskeri i fjorden, cykling og udflugter. I nærområdet finder I mulighed for mindre dagligvareindkøb samt café ved campingpladsen, mens et større udvalg af butikker og spisesteder findes i de nærliggende byer Løgstør, Farsø og Aars.

Derudover er der kort afstand til Rønbjerg, hvor I finder det populære feriecenter Landal med aktiviteter for både børn og voksne. Er I til vandsport, er der også gode muligheder ved Trend, som ligger under 5 km fra området og er kendt for sit lave vand – ideelt til blandt andet windsurfing.

Her får I en skøn base for ferie og fritid i et af Limfjordens mest charmerende områder.

### 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: Uffesvej 1, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 135.000

Sagsnr.: 466002056  
Ejerudgift/md.: kr. 154

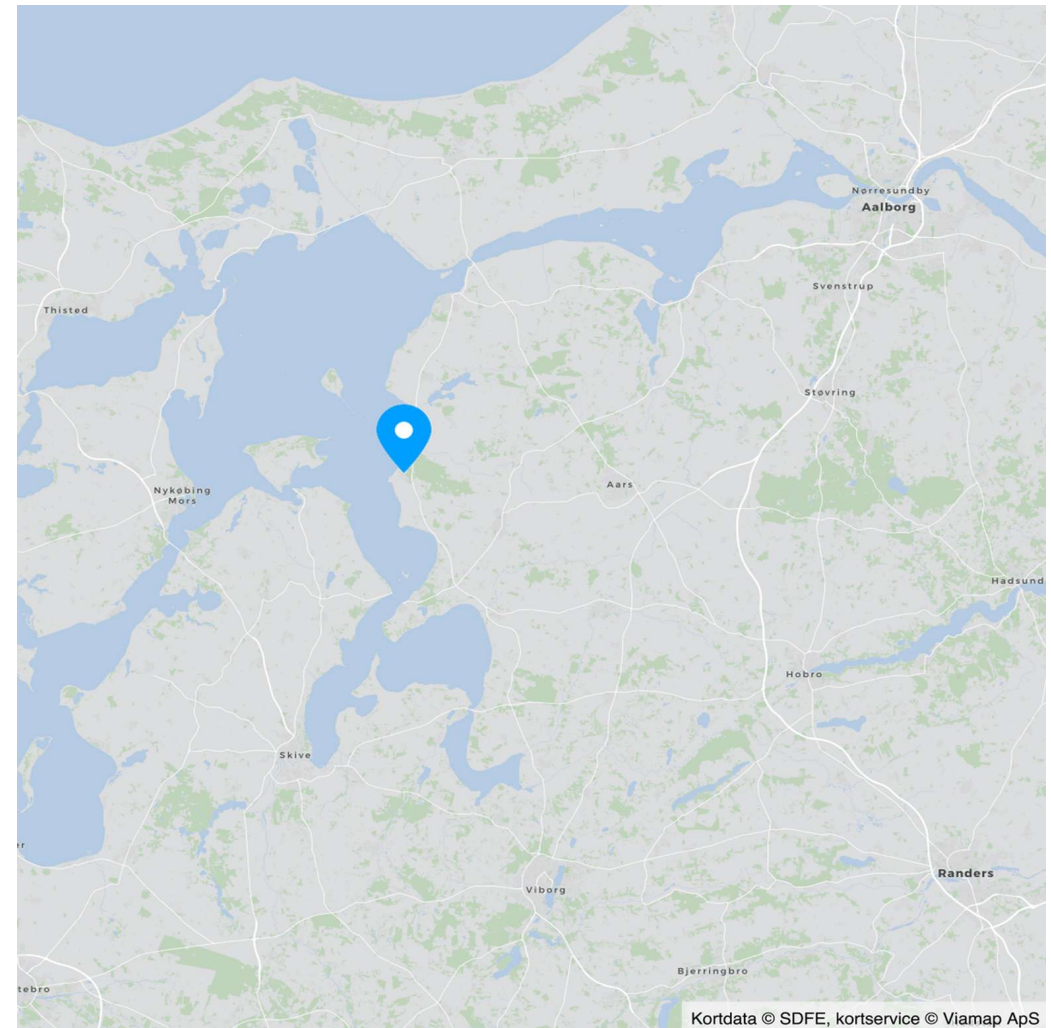
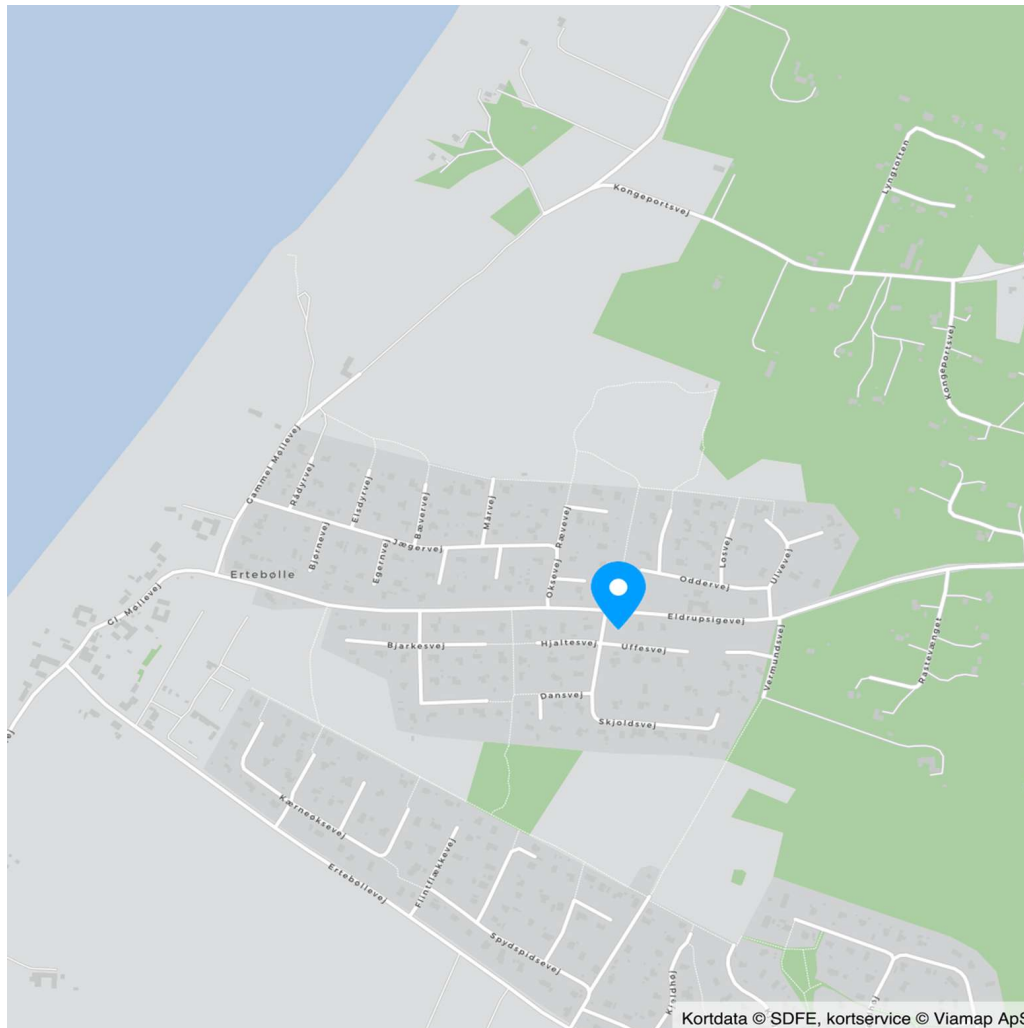
Dato: 27.06.2026



Adresse: Uffesvej 1, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 135.000

Sagsnr.: 466002056  
Ejerudgift/md.: kr. 154

Dato: 27.06.2026



Adresse: Uffesvej 1, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 135.000

Sagsnr.: 466002056  
Ejerudgift/md.: kr. 154

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

Vesthimmerlands

5cz Ertebølle By, Strandby

3383895

Sommerhusområde

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:

Grundværdi:

Grundlag for grundskyld:

**Arealer**

Grundareal udgør:

2024

181.000

(År )

144.800

1.291 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Uffesvej 1, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 135.000

Sagsnr.: 466002056  
Ejerudgift/md.: kr. 154

Dato: 27.06.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Uffesvej 1, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 135.000

Sagsnr.: 466002056  
Ejerudgift/md.: kr. 154

Dato: 27.06.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Grundskyld	kr.	1.347	Kontantpris	kr.	135.000
Grundejerforening	kr.	500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.750
			I alt	kr.	137.750
<p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	1.847			

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 748 md. / 8.971 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 582 md. / 6.985 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Uffesvej 1, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 135.000

Sagsnr.: 466002056  
Ejerudgift/md.: kr. 154

Dato: 27.06.2026

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.