

REAL



## Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>94</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.290</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.708</b>
Byggeår	<b>2005</b>		

Sagsnr. **466002039**

**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: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026



## Velholdt sommerhus i lukket og roligt sommerhusområde i Ertebølle

Drømmer du om ægte sommerhusstemning med fred, ro og natur helt tæt på? På Ulvevej 12 får du et indbydende og velholdt sommerhus beliggende i et lukket sommerhusområde, hvor trafikken er minimal, og privatlivet er i højsædet.

Her er rammerne sat for afslapning fra første øjeblik. Sommerhuset fremstår lyst og indbydende med en god planløsning, hvor køkken og opholdsrum er i åben forbindelse – et naturligt samlingspunkt for familie og gæster. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og trækker naturen med helt ind i boligen.

Boligen rummer 94 m<sup>2</sup> og byder på flere værelser, hvilket gør den ideel til både familie og overnattende gæster.

Udendørs venter en skøn og ugeneret grund på hele 1.708 m<sup>2</sup>, hvor naturen får lov at dominere. Her er flere gode terrassemiljøer, hvor solen kan nydes hele dagen – uanset om det er morgenkaffen, frokosten eller de lange sommeraftener.

Den lukkede placering i sommerhusområdet giver en helt særlig ro og trykthed, hvor børn kan lege frit, og hvor du virkelig kan koble af fra hverdagen. Samtidig er du tæt på Limfjorden og den smukke natur omkring Ertebølle.

Et sommerhus der kombinerer beliggenhed, ro og ægte feriestemning – perfekt til både egen brug og udlejning.

### 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: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026



Luftfoto



Entre



Køkken



Spisestue



Køkken



Spisestue

Adresse: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Værelse



Stue

Adresse: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

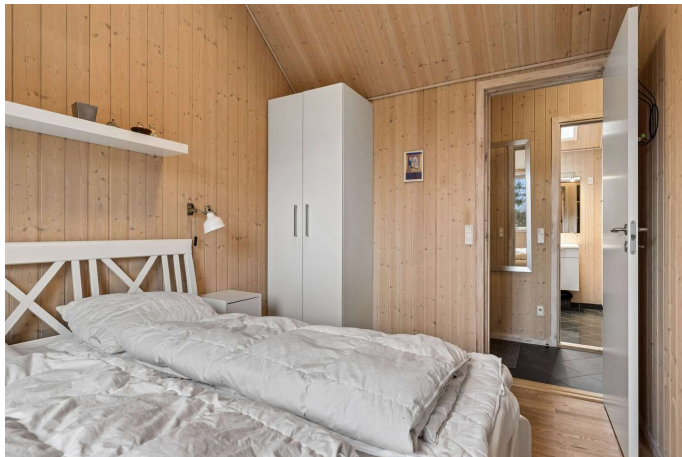


Værelse

Adresse: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Have

Adresse: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

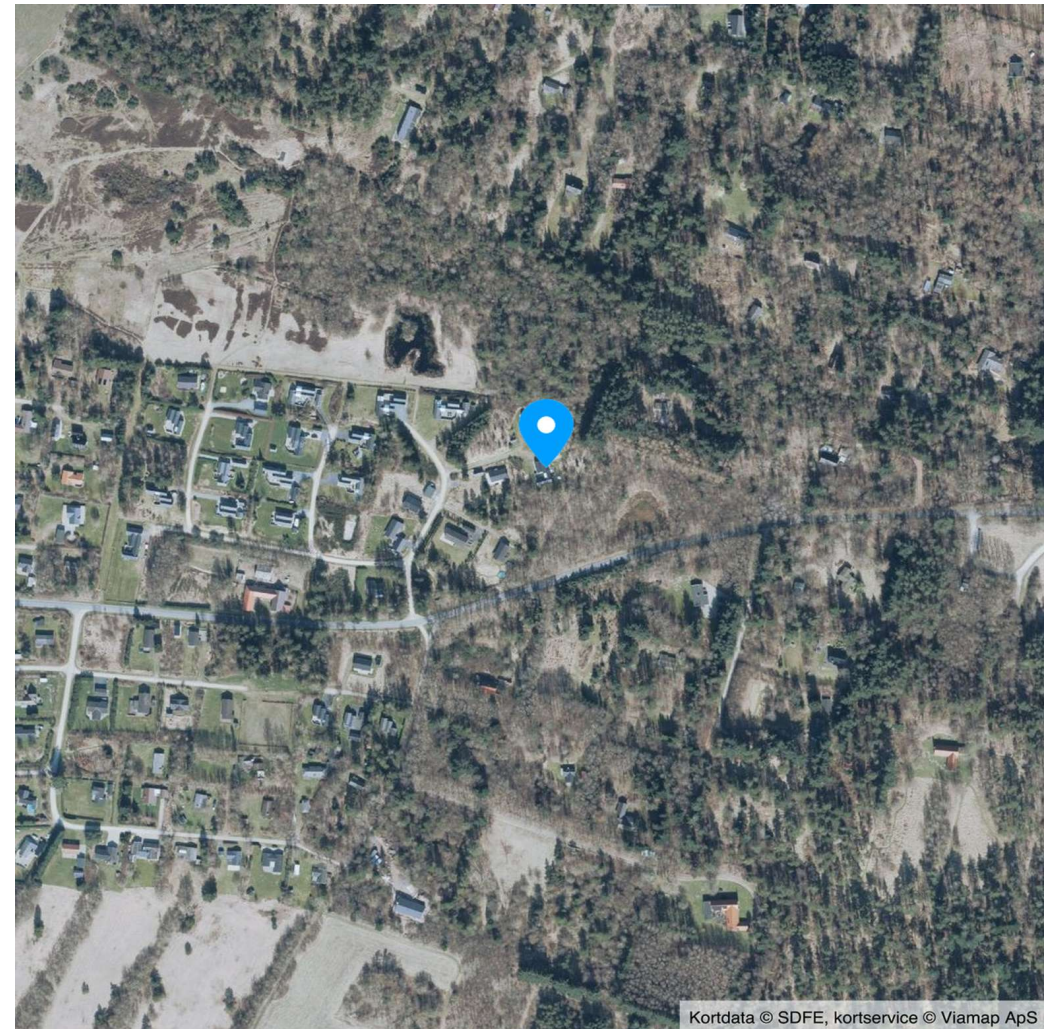
Dato: 29.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 5ea Ertebølle By, Strandby  
BFE-nr.: 3383924  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.526.000  
Grundværdi: 286.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.220.800  
Grundlag for grundskyld: 228.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.708 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 94 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Garage: 29 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 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

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Snapsglas, sherryglas, nogle billeder, samt kantklipper

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Sælgers police nr. 9871 440 643 - 001

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.226	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.128	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	I alt	kr.	1.807.650
Storskrald	kr.	53	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.		
Genbrugsplads	kr.	730			
Emballage- og madaffald	kr.	593			
Restaffald	kr.	319			
Rottebekæmpelse	kr.	79			
Husforsikring	kr.	3.648			
Grundejerforening	kr.	500			
Medlemskab af bommen	kr.	300			
SKORSTENSFEJER 2026, JESPER NØRGÅRD	kr.	684			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.485			

#### 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.001 md. / 120.012 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.904 md. / 94.848 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: Ulvevej 12, Ertebølle, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466002039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 874.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **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.

#### **Anneks**

Gæsteværelse/anneks er ikke registreret som bolig i BBR og kan derfor ikke medregnes til boligarealet.

#### **Udlejning med attraktiv indtjening 🌞**

Sommerhuset udlejes i dag gennem Sol og Strand, hvor formidlingsaftalen løber frem til 2026

og overtages af køber, med de vilkår som er i formidlingsaftalen.

Ejendommen har de seneste år genereret en lejeindtægt på ca. 60.000 – 65.000 kr. årligt 💰  
Allerede nu er der for 2026 booket ophold for ca. 35.000 kr. (pr. april), hvilket giver en attraktiv og delvist sikret indtjening fra dag ét.

# 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.