



REAL

Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	121
Kontant	945.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.063	Grund m ²	1.333
Byggeår/ombygget	1973/2006		

Sagsnr. **466001505**

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: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 13.03.2026



Velkommen til Spydspidsevej 10 i Ertebølle. Her finder du et særdeles rummeligt sommerhus som også er helårseget. Huset ligger på en dejlig grund med mange gode og solrige terrasser og gåafstand til stisystem der fører til fællesarealer med legeplads, strand og skovarealer.

Ertebølle er et dejligt og roligt sted, som byder på en smuk natur, frisk luft, masser af plads omkring sig og dejlige strande og skovområder. Der er mulighed for mange naturoplevelser og udfugter, i og tæt på området. Der er ligeledes mulighed for at købe is og mad på Ertebølle Campingplads indenfor sæson, og flere butikker og spisesteder finder I i de nærliggende byer Løgstør, Farsø og Aars. Der er endvidere kort afstand til Rønbjerg hvor der er Landal Feriecenter med aktiviteter for en hver. Er man til Windsurfing og mere lavvandet vand kan man tage til Trend som ligger under 5 km fra området.

Huset er væsentlig om- og tilbygget i 2006 og indeholder; Bryggers med klinkegulv og gulvvarme. Stort badeværelse der er klargjort til sauna og badekar hvis man ønsker dette. 4 gode værelser. Stort køkkenalrum hvor der er brændeovn og varmepumpe. Herfra er der udgang til terrasse samt ekstra stue hvor der er en tidligere pejseindsats som ikke er i brug mere.

Huset udlejes via Sol & Strand.

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.

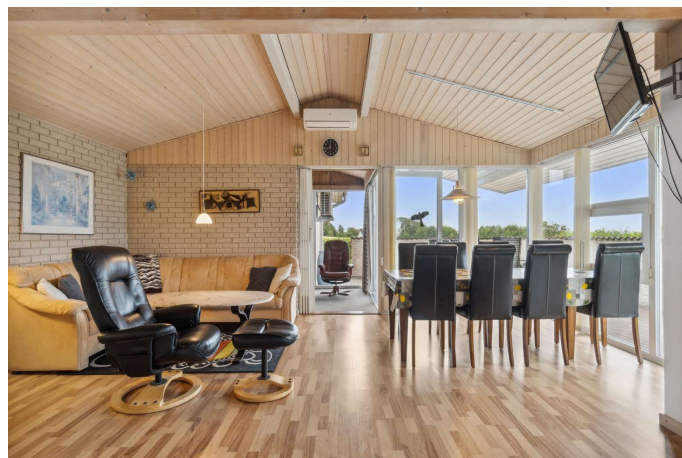
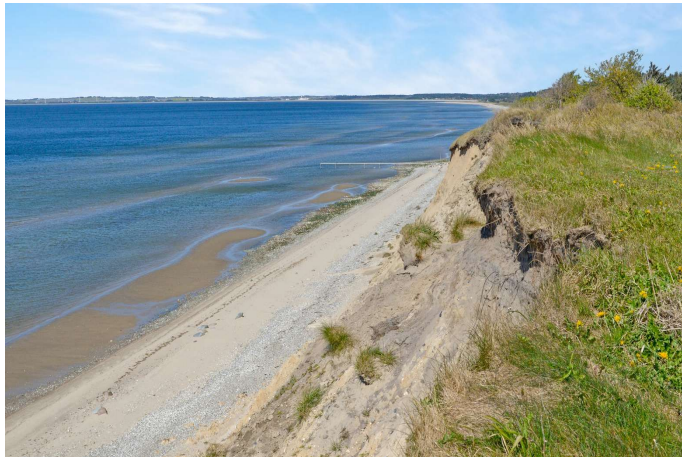
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Trine Munk Johansen

Adresse: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 13.03.2026



Adresse: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

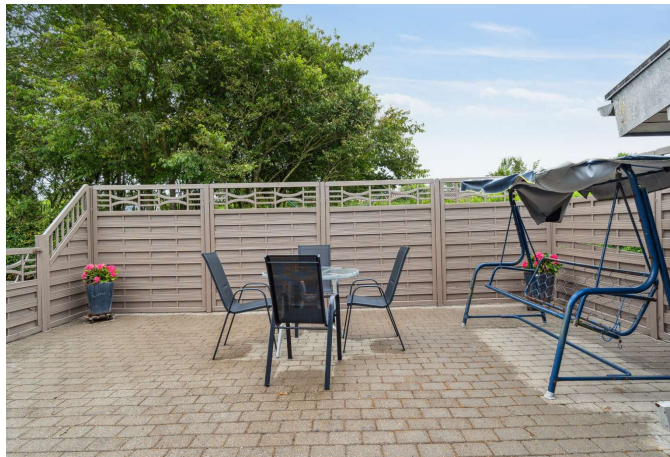
Dato: 13.03.2026



Adresse: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 13.03.2026



Adresse: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 13.03.2026





Adresse: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 13.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 4bz Ertebølle By, Strandby
BFE-nr.: 3383766
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1973/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 982.000
Grundværdi: 192.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 785.600
Grundlag for grundskyld: 153.600

Arealer**

Grundareal: 1.333 m²
Boligareal i alt: 121 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 10 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 29.08.1972 - 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):

Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende und-
tagelser: Personlige effekter og senge i udhus

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 salgsopstillingens 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.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.007	Kontantpris	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	1.428	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	2.023	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.174
Skorstensfejning	kr.	488	I alt	kr.	958.724
Grundejerforening	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	38			
Husforsikring	kr.	4.166			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.750		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.142 md. / 61.710 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.104 md. / 49.247 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Spydspidsevej 10, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 466001505
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 13.03.2026

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:

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, 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.