



REAL

Oddervej 12, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	108
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.281	Grund m2	1.270
Byggear	2004		

Sagsnr. **466001916**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På en lille bakke, direkte ud til et fredet hedeareal, finder du dette eksklusive og særdeles velindrettede sommerhus i det populære Ertebølle – her får du både ro og natur. Området er særligt attraktivt, og adgang sker via elektrisk port, hvilket giver en ekstra følelse af tryghed og eksklusivitet.

Fra huset er der udsigt til fjorden!

Sommerhuset er fra 2004 og rummer i alt 108 m² bolig fordelt på hele 4 værelser, hvilket giver masser af plads til både familie og gæster, uanset om det er til ferier, weekender eller et tilflugtssted året rundt.

Huset byder på et lyst og åbent køkkenalrum med god spiseplads og direkte udgang til en dejlig terrasse, der forlænger sæsonen og giver ekstra hyggekrejse. Køkken/alrummet har nyere brændeovn, der skaber varme og atmosfære på kølige dage. Der er to badeværelser, flere gode soveværelser samt praktisk viktualierum. Planløsningen gør huset nemt at indrette og oplagt til udlejning, hvis man ønsker en ekstra indtægt. Huset er senest moderniseret med nyere køkken, nyere hvidevarer, alle radiatorer er skiftet og varmepumpe.

En del af arealerne er placeret i praktisk anneks, der via rigtig god isoleret udestue er bygget sammen med hovedhuset.

Grunden på 1.270 m² er anlagt med flere solrige terrasser og god plads til leg og udeliv. Der er installeret lader til elbil, så både du og dine gæster nemt kan lade op. Beliggenheden i det rolige sommerhusområde giver nem adgang til både strand, Limfjorden, stisystemer og den smukke natur, området er kendt for.

Ejendommen opvarmes med elvarme suppleret af brændeovn og er tilsluttet privat vandforsyning og spildevandskloak. Indbo medfølger, så huset er indflytningsklart fra første dag.

Yderst velholdt og klar til en ny køber.

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: Rasmus Moesgaard

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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

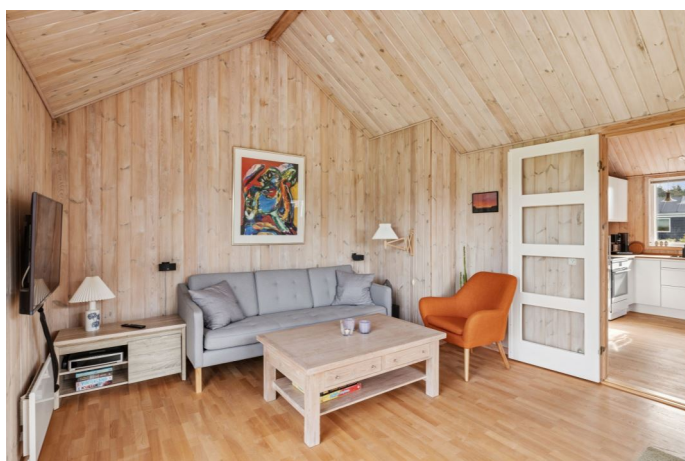
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

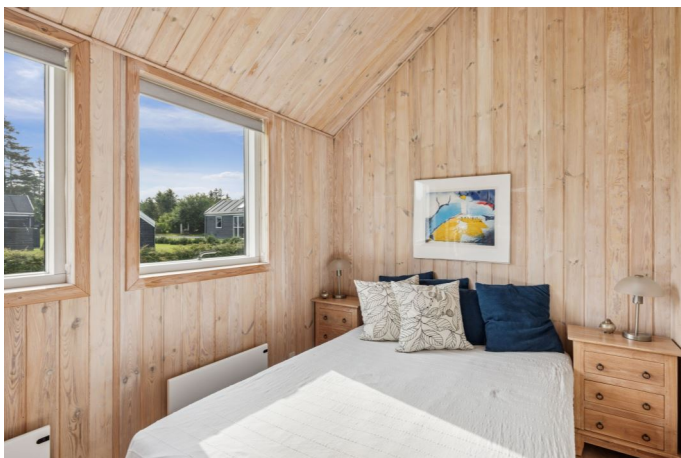
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 31.01.2026





Adresse: Oddervej 12, Ertebølle, 9640 Farsø

Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001916

Ejerudgift/md.: kr. 1.281

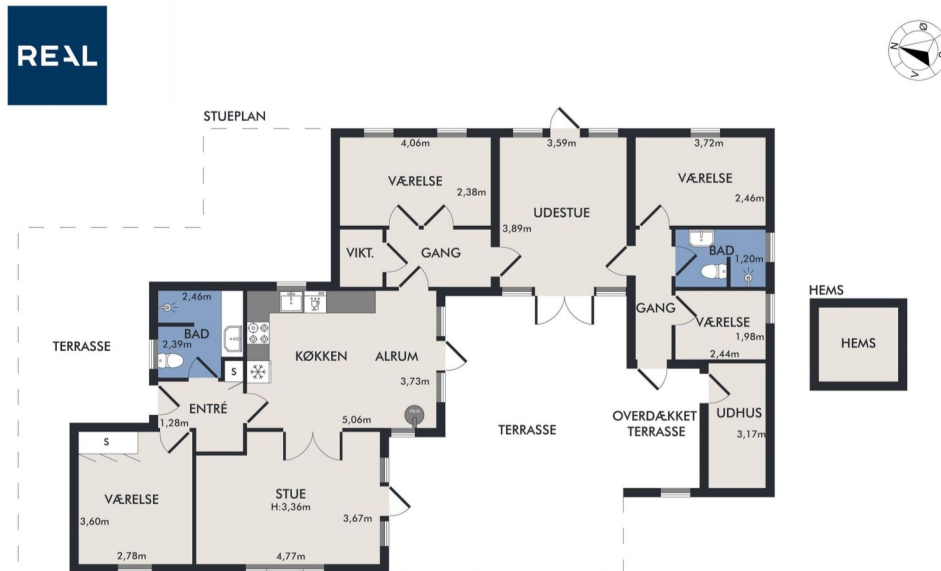
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	5 dd Ertebølle By, Strandby
BFE-nr.:	3383901
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.357.000 kr.
Grundværdi:	242.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.085.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.270 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	113 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.08.1974 lbnr. 7039-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 75_Q_99

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter samt enkelte øvrige løsøregenstande. Kontakt ejendomsmægleren for en komplet fortegnelse over, hvad der ikke medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens brændeovn

Ejendommens brændeovn oplyser sælger, at denne er produceret efter 2003, hvorfor denne ikke skal nedlægges/udskiftes i forbindelse med handlens gennemførelse.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 2025 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 2025.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.537	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	1.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.603
Husforsikring	kr.	4.583	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	2.023			
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr.	1.816.253
Skorstensfejning	kr.	657			
Rottebekæmpelse	kr.	68			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

15.368

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 9.789 md./ 117.469 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.787 md./ 93.448 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: Oddervej 12, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 466001916
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

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
Nordea kredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	972.000	972.000	976.435	DKK	2,1	29.914	27,25	2,89			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Eldrup Per B. Frederiksen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.