



REAL

Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	74
Kontantpris	898.000	Værelser	4
Ejerudgift	848	Grund m2	1.214
Byggear/ombygget	1973/1990		

Sagsnr. **466001920**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 466001920
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Rolf Krakes Vej 8 i Ertebølle finder du dette hyggelige og velholdte sommerhus, som rummer alt det, man forbinder med ægte sommerhusstemning. Huset er netop moderniseret med bl.a. helt nyt køkken, flotte massive gulve og frisk maling indvendigt – her er det bare at flytte ind og nyde tilværelsen.

Sommerhuset ligger på en attraktiv hjørnegrund, hvor du både får fred og ro samt kort afstand til strand, legeplads og gode stisystemer. Grunden er velanlagt og nem at holde, og terrasserne giver rig mulighed for at finde både sol og skygge dagen igennem – en af dem endda delvist overdækket, så sommeraftenerne kan nydes uanset vejret.

Indretningen er både praktisk og hyggelig. Du bydes velkommen i en entre med garderobeplads, og herefter finder du tre gode værelser, hvoraf det ene har dobbeltseng med en køje ovenover, et andet er indrettet med dobbeltseng og det tredje som ekstra soveværelse. Badeværelset står i retrostil med brus, og derudover er der et praktisk vikualierum/depotrum. Husets hjerte er det lyse opholdsrum, hvor det nye køkken ligger i åben forbindelse med stue og alrum – her samles familie og gæster til madlavning, hygge og spil. Fra stuen er der direkte udgang til den store terrasse, hvor ferielivet rykker udenfor. I alt rummer huset hele syv sengepladser, hvilket gør det ideelt til både børnefamilien og som udlejningshus.

Til huset hører en carport med indbygget værksted, som også er ny renoveret med ny beklædning, isolering og strøm. Derudover er der et fritstående skur og shelter som er klar til brug.

Om området

Ertebølle er kendt for sin rolige atmosfære, smukke natur og skønne strande. Her er frisk luft, åbne vidder og masser af muligheder for at udforske både kysten og de omkringliggende naturområder. I Ertebølle er der en campingplads hvor man kan købe is, minigolf, pool og pandekage restaurant. Større indkøb kan klares i de nærliggende byer Løgstør, Farsø og Aars finder du både butikker og spisesteder.

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: Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 466001920
Ejerudgift/md.: kr. 848

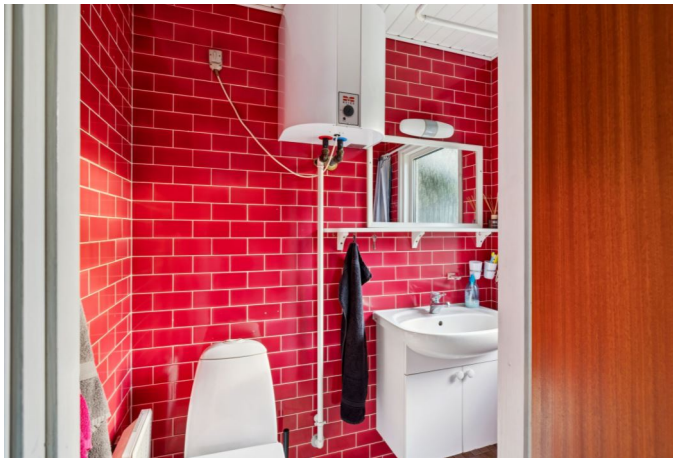
Dato: 31.01.2026



Adresse: Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 466001920
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 466001920
Ejerudgift/md.: kr. 848

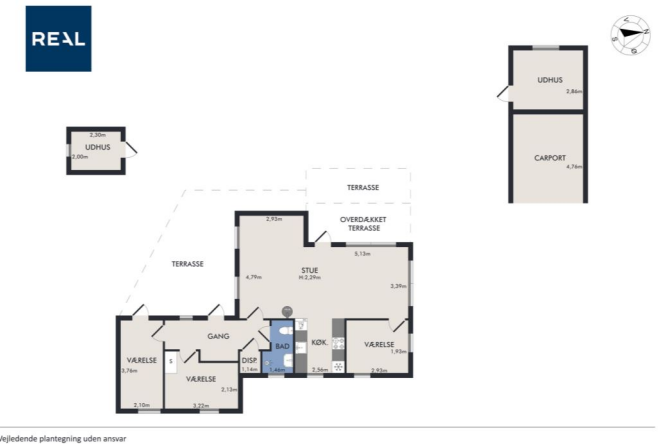
Dato: 31.01.2026



Adresse: Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 466001920
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 466001920
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 5 bh Ertebølle By, Strandby
BFE-nr.: 3383854
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1973/1990

Arealer

Grundareal udgør: 1.214 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 74 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 74 m²
Andre bygninger: 23 m²
- heraf Carport 23 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 646.000 kr.
Grundværdi: 162.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 516.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Se tingbogsattest

Nr. 1 lyst d. 19.04.1972 lbnr. 2528-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 75_A_42

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine. Komfur. Køleskab. Emhætte. Alle hårde hvidevarer i køkken er nye.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 466001920
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring
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
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

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.

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: Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 466001920
Ejerudgift/md.: kr. 848

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.636	Kontantpris/udbetaling	kr.	898.000
Grundskyld	kr.	1.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.174
Husforsikring	kr.	2.993	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.023			
Grundejerforening	kr.	600	I alt	kr.	911.424
Skorstensfejning	kr.	657			
Rottebekæmpelse	kr.	64			

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

10.178

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.934 md./ 59.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.924 md./ 47.093 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: Rolf Krakes Vej 8, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 466001920
Ejerudgift/md.: kr. 848

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	368.796	368.796	340.742	DKK	1,5	36.556	12,50	3,80			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Ertebølle Benny Heilskov (Formand)

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.