



REAL

Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	69
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	870	Grund m2	1.284
Byggear	2025		

Sagsnr. **466001932**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Lyngtoften 19 finder du dette arkitekttegnet sommerhus, hvor natur og design går op i en smuk helhed. Huset ligger fredeligt omgivet af skov, og både placeringen og materialevalget er tænkt med stor omtanke, så naturen opleves helt tæt på – både ude og inde.

Indenfor mødes du af lyse træbeklædte vægge og et naturligt lysindfald, der giver huset en varm og afslappet atmosfære. Indretningen er åben og gennemtænkt, og sælger har indrettet med 70'er-inspirerede møbler som passer perfekt til husets enkle, nordiske udtryk.

Huset er opført som et helårsvenligt sommerhus med høj isoleringsstandard, træ/alu-vinduer med trelags glas og diffusionsåbne materialer hele vejen igennem. Det betyder et behageligt indeklima året rundt. Både varmepumpe og radiatorer kan styres via wifi, så huset altid er klar, når du ankommer. Gulvene er udført i smukt genanvendt egetræ, hvilket tilfører både varme og karakter. Huset er velindrettet og indeholder: Entre. Stort køjeværelse. Dejligt badeværelse med plads til vaskemaskine. Lyst alrum hvor de store vinduer med det samme trækker skoven ind i rummet. Soveværelse og hems med mulighed for flere sovepladser. Der er desuden et ekstra værelse med særskilt indgang udefra. Fra alrum er der adgang til stor træterrasse hvor noget af den er overdækket. Fra terrassen er der udsigt til skoven, der omkranser grunden og skaber en sjælden ro. Grunden grænser sig op til en friareal som ejes af grundejerforeningen og ikke må bebygges.

Beliggenheden giver let adgang til nogle af områdets bedste naturoplevelser. Ertebølle byder på historiske skrænter, og den nærliggende skovsti fører direkte mod Limfjorden hvor der er udsigt til bl. a. Salling, Fur og Livø. Ertebølle har smukke strande, frisk luft samt et væld af natur- og kulturoplevelser, mens de nærliggende byer Løgstør, Farsø og Aars har et godt udvalg af butikker og spisesteder. I området er der mange som kommer for at paraglide, fiske og dykke. Der er mulighed for små indkøb og cafebesøg på Ertebølle Strand Camping indenfor sæson åbningen. Skal du bruge aktiviteter på en grøftersdag kan det anbefales at køre til feriecentret Landal i Rønbjerg.

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: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932
Ejerudgift/md.: kr. 870

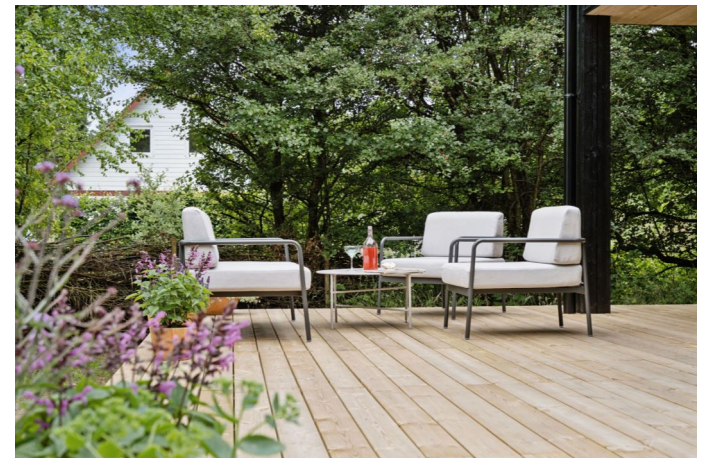
Dato: 31.01.2026



Adresse: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932
Ejerudgift/md.: kr. 870

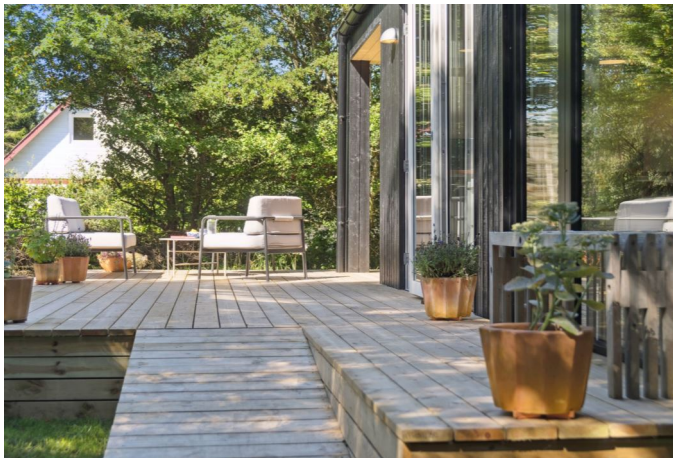
Dato: 31.01.2026



Adresse: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 31.01.2026



Adresse: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 31.01.2026



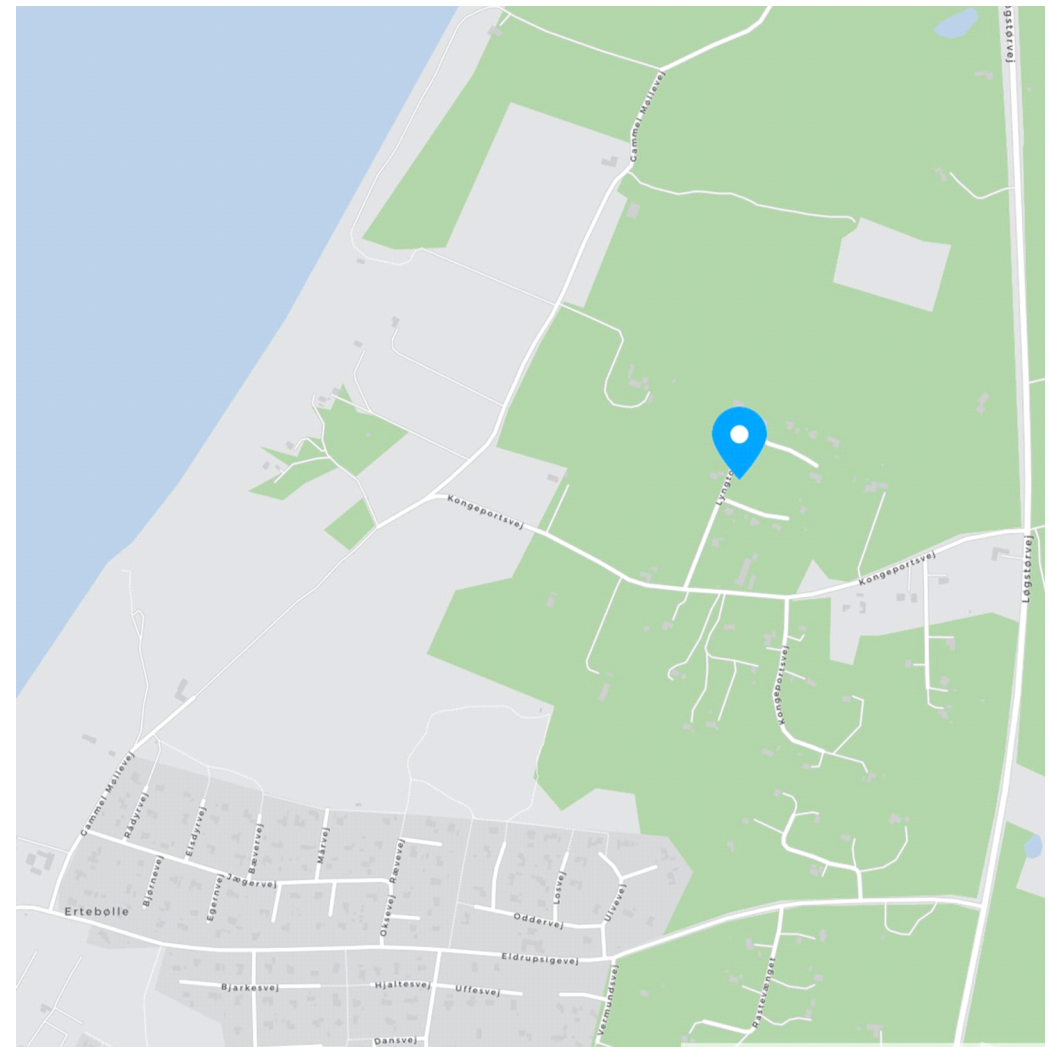
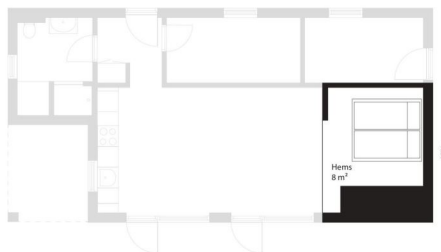
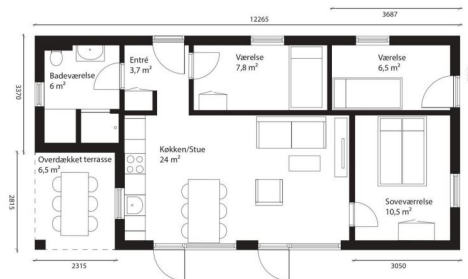
Adresse: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø

Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932

Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 31.01.2026



Adresse: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	14 x Ertebølle By, Strandby
BFE-nr.:	3384186
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ingen vandforsyning
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	99.400 kr.
Grundværdi:	99.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	79.520 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.284 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	69 m ²
- heraf Overdækket terrasse	7 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	69 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Se tingbogsattest

Nr. 1 lyst d. 04.01.1978 lbnr. 120-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 75_L_659

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk kogeplade. Ovn. Køleskab med frys. Opvaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, dog med følgende undtagelser: Inventar i
køjeværelse og hems kan medfølge.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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 salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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 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:

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 ovenståendevedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	406	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	1.719	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.674
Husforsikring	kr.	3.670	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.613.124
Rottebekæmpelse	kr.	38	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.		
Vejforening	kr.	360			

Ejerudgift i alt 1 år 10.435

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.707 md./ 104.483 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.926 md./ 83.115 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: Lyngtoften 19, Ertebølle, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466001932
Ejerudgift/md.: kr. 870

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

Grundejerforening el.lign.: 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.