



REAL

Sognegårdsvej 3, Husby, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.876	Grund m2	9.900
Byggear	1877	Energimærke	E

Sagsnr. **481-5414**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <http://www.realmaeglerne.dk/holstebro>

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sognegårdsvej 3, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 481-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

I udkanten af den hyggelige landsby Husby – omgivet af naturskønne omgivelser og med en ca. 2,5 meter høj støjvold mod Stabyvej – udbydes denne idylliske og stråtækte ejendom. Her bor man nær både hav, fjord og store skovområder, og samtidig i et område med et stærkt lokalt fællesskab med blandt andet efterskole og kirke. Der er ca. 4 km til dagligvareindkøb i Sdr. Nissum, 9 km til Ulfborg med større udvalg og togforbindelser mod Ringkøbing, Holstebro og Vemb/Lemvig. Ønskes en større handelsby, er der 19 km til Søndervig med både stort supermarked og adgang til Lalandia. Afstanden til Vesterhavet er ca. 4 km, mens der til Thorsminde Havn er ca. 13 km.

Ejendommen ligger på en 9.900 m² stor, sydvendt grund med en ugeneret have og en skøn terrasse mod syd/vest. Her er der god plads til at skabe et liv i fredelige og naturnære omgivelser.

Huset fremstår med pudsede facader og stråtag, og indeholder: Entré med adgang til stort hobbyrum, hvor der er brændeovn, samt bryggers/vaskerum. Køkkenet er udstyret med egen varmepumpe. Derudover rummer boligen badeværelse med gulvvarme, stor stue med nyopsat bræddeloft, varmepumpe og brændeovn samt udgang til en fin udestue med gulvvarme. Herfra er der videre adgang til terrassen og haven. Der er desuden et soveværelse med indbyggede skabe, et værelse med direkte adgang til ekstra toilet – ligeledes med gulvvarme.

Boligen er løbende vedligeholdt med bl.a. nye vinduer mod nord og vest, to nye hoveddøre, efterisolering på loftet samt nye elinstallationer på hele loftet.

Der medfølger et stort udhus med mange anvendelsesmuligheder, og fra Holstebro Kommune foreligger der forhåndsgodkendelse til, at ejendommen kan overgå til flexboligstatus.

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.

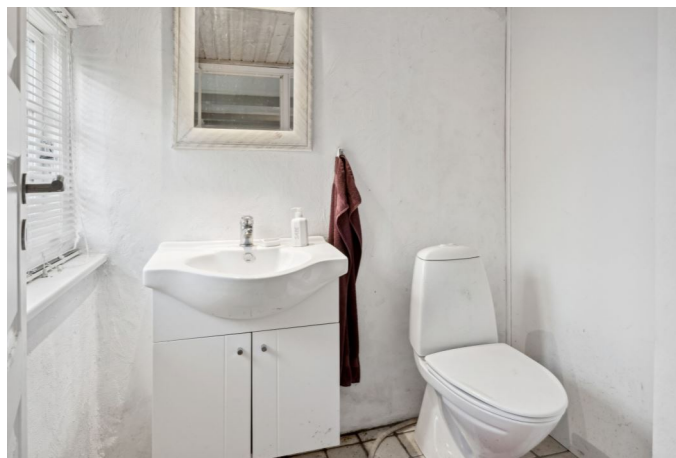
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Sognegårdsvej 3, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 481-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

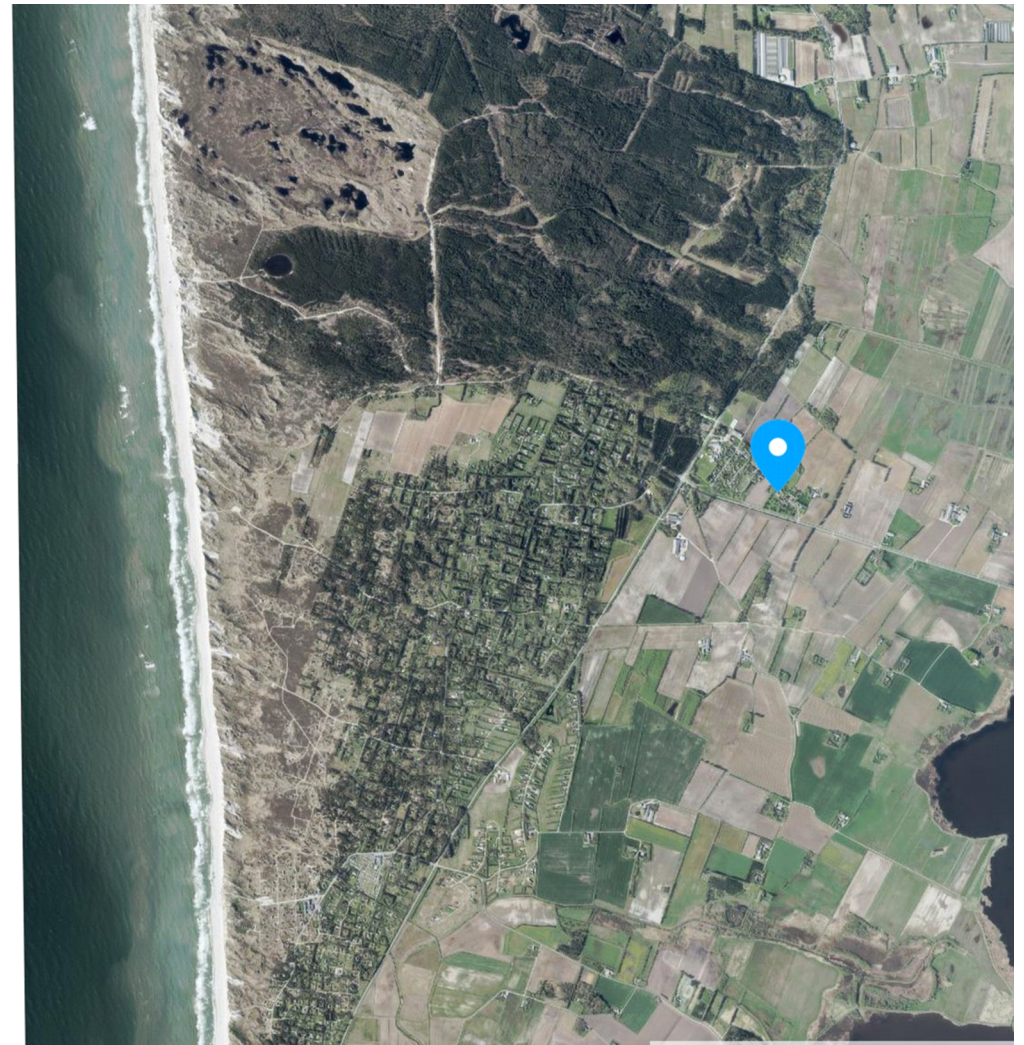
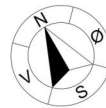
Dato: 28.10.2025



Adresse: Sognegårdsvej 3, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 481-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 28.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sognegårdsvej 3, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 481-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	21 d Husby By, Husby
BFE-nr.:	4497704
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	807.000 kr.
Grundværdi:	330.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	645.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	264.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	9.900 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	11 m ²
Udhus:	134 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 20.11.1969 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
Tinglyst d. 26.04.1974 Dok om adgangsbegrænsning mv
Tinglyst d. 11.05.1995 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sognegårdsvej 3, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 481-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug: kWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Sognegårdsvej 3, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 481-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.293	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	3.036	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.231
Husforsikring	kr.	12.136	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.230			
Skorstensfejning	kr.	728	I alt	kr.	716.281
Rottebekæmpelse	kr.	87	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

22.510

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.735 md./ 44.821 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.015 md./ 36.183 år v/26,58%
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: 23.10.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Sognegårdsvej 3, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 481-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 28.10.2025

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:

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

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt.

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