

REAL



Hagevej 41, Fjand, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	75
Kontant	1.285.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.289	Grund m ²	1.353
Byggeår/ombygget	1977/1998		

Sagsnr. **481-5500**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

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: Hagevej 41, Fjand, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 481-5500
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 02.09.2026



Velholdt fritidshus i naturskønne Fjand – tæt på fjord og hav

I det attraktive ferieområde Fjand finder du dette velholdte fritidshus, hvor naturen og roen er i centrum. Her får du en hyggelig base tæt på både fjord, hav og de mange naturoplevelser, som området omkring Nisum Fjord og Vesterhavet byder på.

Fritidshuset rummer 75 kvadratmeter og byder på en velindrettet planløsning. Når man træder indenfor, mødes man af et køkken i åben forbindelse med den rummelige stue, hvor der er god plads til både afslapning og samvær. Fra stuen er der adgang til en integreret udestue i et forskudt niveau, som giver et ekstra opholdsrum med mulighed for flere anvendelsesmuligheder. Stuealrummet giver gode indretningsmuligheder efter behov og ønsker, og den hyggelige brændeovn bidrager med varme og stemning på køligere dage.

Fra fordelingsgangen er der adgang til to værelser, et praktisk bryggers med vaske-faciliteter samt et badeværelse med udgang til haven. Her kunne man med fordel etablere en udendørsbruser – en oplagt detalje efter en tur ved stranden eller i naturen.

Huset byder desuden på gode praktiske faciliteter med et integreret skur samt et disponibelt rum med teknikum. Til ejendommen hører også en stor carport med tilhørende skur, som giver gode muligheder for opbevaring af blandt andet havemøbler, cykler og fritidsudstyr.

Udendørs venter en hyggelig og ugeneret grund med tæt beplantning omkring, som skaber en fredelig atmosfære og læ omkring huset. Haven byder på en fin havedam og en stor træterrasse, der indbyder til hyggelige stunder under åben himmel. Her er der mulighed for at skabe flere forskellige terrassemiljøer.

Beliggenheden i Fjand er ideel for dig, der ønsker et fritidshus tæt på naturen. Området er kendt for sine smukke landskaber med klitområder, hedearealer, skov og ikke mindst nærheden til både Nisum Fjord og Vesterhavet. Her er gode muligheder for gåture, cykelture, fuglekiggeri og afslappende dage ved stranden. Samtidig er der kort afstand til lokale indkøbsmuligheder, og med en kort køretur når du blandt andet Thorsminde, Søndervig og Ulfborg med flere af områdets tilbud.

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: Hagevej 41, Fjand, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 481-5500
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 02.09.2026



Adresse: Hagevej 41, Fjand, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 481-5500
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 25k Sdr. Nisum Mark, Sdr. Nisum
BFE-nr.: 4501788
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1977/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 834.000
Grundværdi: 240.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 667.200
Grundlag for grundskyld: 192.000

Arealer**

Grundareal: 1.353 m²
Boligareal i alt: 75 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer 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: 02.12.1967 - Dok om sommerhus mv

Planer

Kommuneplan 31.S.02 - Nr. Fjand Strand

Tilbehør:

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

Køleskab, Komfur

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hagevej 41, Fjand, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 481-5500
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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 uved-
kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Vedr. udbygninger

Ejendommens udbygninger, herunder havestuen, er ikke godkendt af
Holstebro Kommune.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd

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.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Hagevej 41, Fjand, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 481-5500
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 02.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.403	Kontantpris	kr. 1.285.000
Grundskyld	kr.	2.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.650
Forsikring estimeret	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.000
Skorstensfejning estimeret	kr.	650	I alt	kr. 1.300.650
Renovation estimeret	kr.	3.750	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.	
Rottebekæmpelsesbidrag estimeret	kr.	59		
Grundejerforening	kr.	400		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.470		

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: Hagevej 41, Fjand, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 481-5500
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 02.09.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Hagevejs Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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