



REAL

Ryttergårdsvej 4A, Husby, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	204
Kontant	575.000	Erhverv m ²	40
Ejerudgift	1.239	Grund m ²	1.996
Byggeår	1900	Energimærke	G

Sagsnr. **481-5598**

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: Ryttergårdsvej 4A, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 481-5598
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 05.06.2026



Sjælden ejendom med mange anvendelsesmuligheder!

Ejendommen er det tidligere forsamlingshus i Husby Sogn, og er derfor et stykke kulturhistorie, der giver stedet "sjæl", og gør ejendommen unik. Ejendommen blev for ca. 60 år siden overtaget af en landskendt billedkunstner, der forvandlede stedet til en bolig med grafisk værksted og atelier. Har været anvendt som helårsbolig, men igennem de seneste mange år tjent ejeren og dennes familie som fritidsbolig. Ejendommen er løbende ombygget og vedligeholdt, men har et stort potentiale som projektejendom, med mulighed for at skabe et unikt bosted for en ny kreativ ejer(e).

Anvendelsesmulighederne er mange - f.eks. helårs- eller fritidsbolig eventuelt kombineret med udlejning til turister, kunstgalleri, keramik-/glasværksted, antikvitetshandel samt aktiviteter der er målrettet mod områdets store turisttilstrømning. Vesterhavet samt "*Dette sære landskab, som havet har avlet med landet*" (citater Kaj Munk) har i mange år tiltrukket turister fra store dele af Europa - primært Tyskland samt de skandinaviske lande.

Med hensyn til ejendommens indretning og bygningsmaterialer henvises til: Plantegning samt billedmateriale.

Ejendommens beliggenhed er i "åbent landskab" med Vesterhavet, Husby Klitplantage (naturnationalpark) samt et af Vestkystens smukkeste sommerhusområder (Vedersø Klit / Vester Husby) i baghaven.

Bemærk den attraktive udbudspris!

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: Ryttergårdsvej 4A, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 481-5598
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 05.06.2026



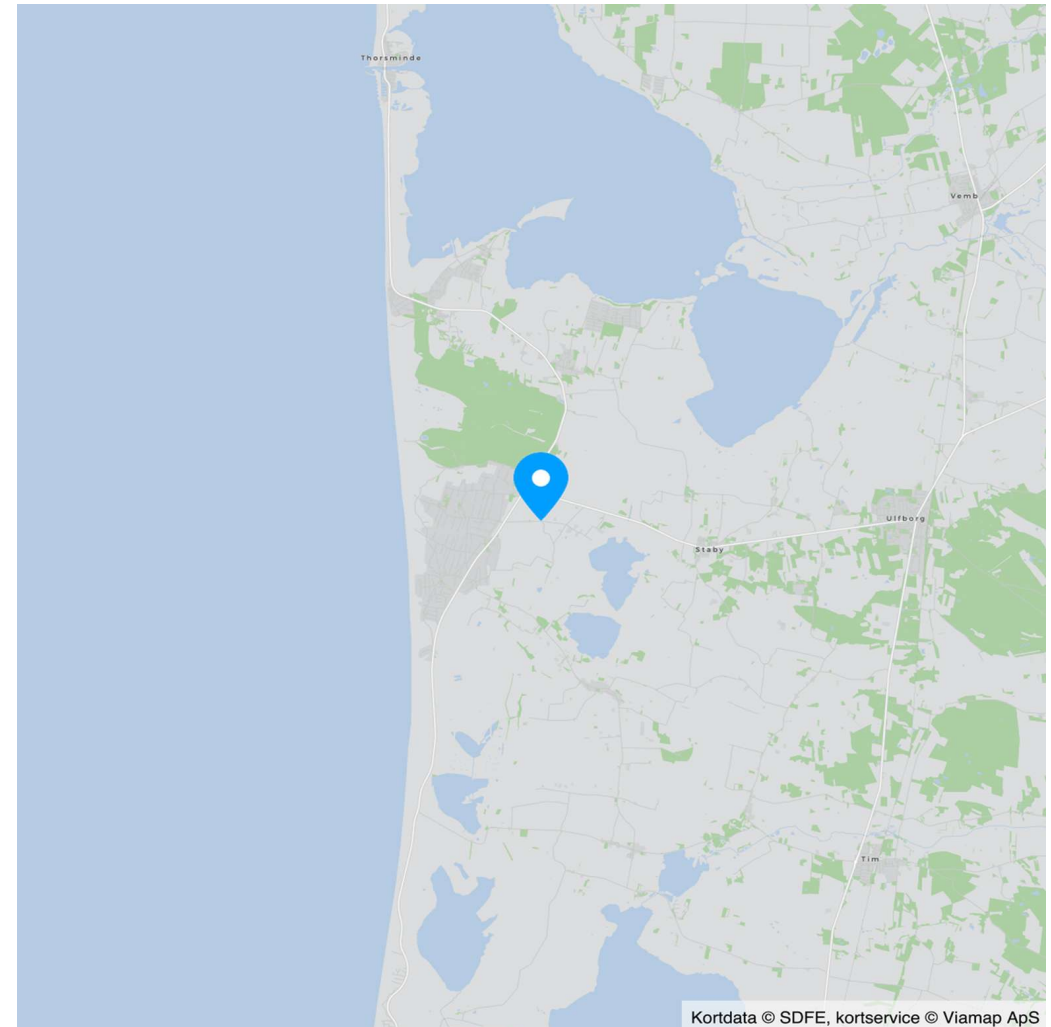
Adresse: Ryttergårdsvej 4A, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 481-5598
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 05.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Ryttergårdsvej 4A, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 481-5598
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 5b Husby By, Husby m.fl.
BFE-nr.: 4497431, 4497432
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 750.000
Grundværdi: 204.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 600.000
Grundlag for grundskyld: 163.200

Arealer**

Grundareal: 1.996 m²
Boligareal i alt: 204 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 40 m²
Udhus: 4 m²

** 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 - Ryttergårdsvej 4A (BFE-nr. 4497431)

- Nr. 1: 23.02.1927 - Dokument-se ældre Løsøre-by for Ulfborg
- Nr. 2: 01.01.1585 - Se grund

Servitutter - Ryttergårdsvej 4A (BFE-nr. 4497432)

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer overtages som beset og uden nogen form for garanti., Øvrigt løsøre herunder møbler kan eventuelt medfølge efter nærmere aftale.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ryttergårdsvej 4A, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 481-5598
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 05.06.2026

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Vedr. Ejerskabsbevis

Husby Bys Ejerlav for fællesarealet "Klitbakkerne" gør vitterligt, at ejendommen matr.nr. 5b, Gl. Forsamlingshus, til enhver tid er interessant i Husby Bys Ejerlav for fællesarealet "Klitbakkerne". Den til enhver tid værende ejer af nævnte ejendom er således medejer af fællesarealet matr.nr. 122, Husby By, Husby.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke G

Adresse: Ryttergårdsvej 4A, Husby, 6990 Ulfborg
 Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 481-5598
 Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 05.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.060	Kontantpris	kr.	575.000
Grundskyld	kr.	1.877	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.350
Renovation	kr.	2.865	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	78	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	6.000
Husforsikring estimeret	kr.	6.500	I alt	kr.	596.350
Skorstensfejning	kr.	485	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv.		
			Udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		
			Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.865			

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: Ryttergårdsvej 4A, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 481-5598
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 05.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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