

REAL



Øhusevej 25, Husby, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	1.350.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.314	Grund m2	1.015
Byggear/ombygget	1938/1971	Energimærke	B

Sagsnr. **481-5421**

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: Øhusevej 25, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 481-5421
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 01.08.2025



Beskrivelse:

Øhusevej 25 er beliggende i et meget naturskønt område. Her er ikke langt til Vesterhavets brusende bølger eller de smukke skovområder i Vester Husby. Begge indbyder til oplevelsen af den friske luft og afslappende spadserture for alle. Huset er placeret tæt på campingpladsen, så i sommerhalvåret er der gode muligheder for indkøb samt aktiviteter. Der er ca. 30 min kørsel til såvel Ringkøbing og Holstebro, og med områdets offentlige transport kan du komme til både Tim og Ulfborg, hvor der gode togforbindelser mod nord og syd.

Huset, pudset med tagsten, er centralt placeret i Vedersø Klit, og fremstår velholdt og i god stand. Huset er lyst og venligt samt meget rummeligt. Det ligger på en godt 1.000 kvm. stor grund, som indbyder til både leg og aktiviteter men også afslappende stunder på terrassen. Et hus som er et besøg værd!
Huset er i stueplan indrettet med entré, med direkte adgang til gæstetoilet samt bryggers. Pænt køkken med udgang til stor terrasse og have. 3 stuer, hvoraf det ene let kan laves om til et værelse. Værelse med direkte adgang til pænt badeværelse. På 1. sal finder I stor repos samt 2 gode værelser.

Der er tilhørende udhus.

Huset ligger i sommerhusområde, og der foreligger bekræftelse fra Holstebro Kommune om, at huset kan ændre status til sommerhus.

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: Øhusevej 25, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 481-5421
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 01.08.2025



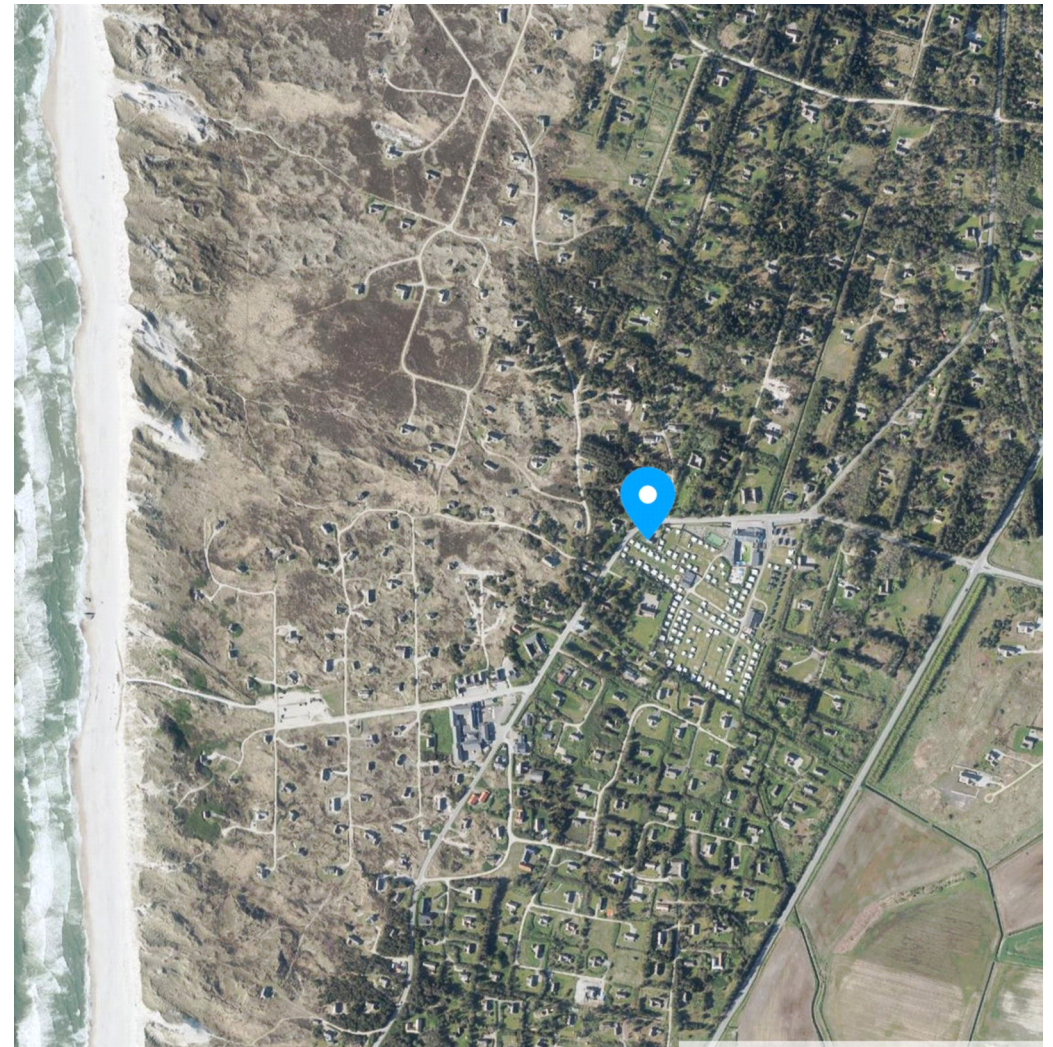
Adresse: Øhusevej 25, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 481-5421
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 01.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Øhusevej 25, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 481-5421
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 01.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 29 f Husby By, Husby
BFE-nr.: 4497981
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1938/1971

Arealer*

Grundareal udgør: 1.015 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 131 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 24 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Andre bygninger: 12 m²
- heraf Udhus 12 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 01.12.1972 lbnr. 939500-58 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser
Tillægstekst Dok om bestemmelser for Husby Sommerland

Grundejerforening: Ja

Navn: Vester Husby Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 684.000 kr.
Grundværdi: 404.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 547.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 323.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Øhusevej 25, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 481-5421
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 01.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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.: 9.300 Forbrug: kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ikke oplyst

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 B.



Adresse: Øhusevej 25, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 481-5421
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 01.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.791	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	3.717	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.008
Husforsikring	kr.	5.160	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	3.255		kr.	1.368.958
Grundejerforening	kr.	400	I alt		
Skorstensfejning	kr.	405	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	36	udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		15.763			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.445 md./ 89.340 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.941 md./ 71.291 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: 31.07.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Øhusevej 25, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 481-5421
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 01.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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