

REAL



## Hagevej 26, Fjand, 6990 Ulfborg

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>92</b>
Kontant	<b>1.375.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.430</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.302</b>
Byggeår	<b>2000</b>		

Sagsnr. **481-5550**

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / [www.realmaeglerne.dk/holstebro](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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hagevej 26, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 481-5550  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.03.2026



### Velholdt fritidshus i naturskønne Fjand – tæt på fjord og hav

På Hagevej 26 i Fjand ligger dette flotte og løbende vedligeholdte fritidshus med en attraktiv placering tæt på både Nissum Fjord og Husby Klitplantage. Her er gode muligheder for ophold i rolige omgivelser med natur, frisk luft og plads til afslapning. Taget er blandt andet udskiftet, hvilket vidner om en bolig, der er passet godt på gennem tiden.

Ejendommen ligger ca. 1,4 km meter fra Vesterhavet og blot 1,1 km fra Nissum Fjord, hvilket giver nem adgang til både strandliv og naturoplevelser året rundt.

Feriehuset rummer 92 velindrettede kvadratmeter med en funktionel planløsning. Boligen indeholder indgang/bryggers, tre gode værelser – to indrettet med dobbeltsenge og ét med to enkeltsenge – samt et badeværelse med spa, sauna og brus.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvor der er god plads til både spisebord og sofaarrangement. Stuen har brændeovn og et behageligt lysindfald fra det store vinduesparti samt udgang til en delvist overdækket, sydvendt terrasse. Flere rum har loft til kip, hvilket bidrager til en god rumfornemmelse. Over badeværelset findes en hems med adgang via stige fra stuen – oplagt til børnebørnene, ekstra sovepladser eller opbevaring.

Til huset hører også et udhus, som køber kan istandsætte efter behov.

**Nabogrunden er ubebygget, hvilket giver god afstand til naboerne og fine muligheder for leg og udeliv. Grunden (nr. 25) udbydes samtidig til salg for kr. 285.000 og kan erhverves, hvis der ønskes ekstra plads. Dermed er der mulighed for enten at bevare de frie omgivelser eller på sigt videresælge grunden til bebyggelse.**

Huset er tilmeldt udlejning gennem Klitferie, hvilket giver mulighed for en attraktiv lejeindtægt.

### 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 26, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 481-5550  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

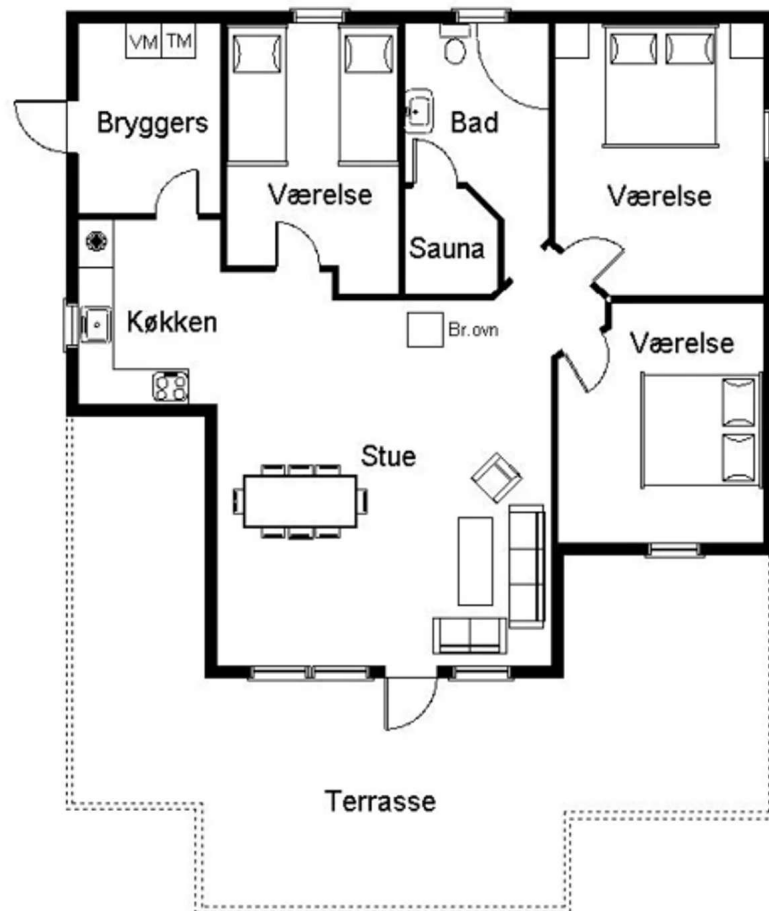
Dato: 05.03.2026



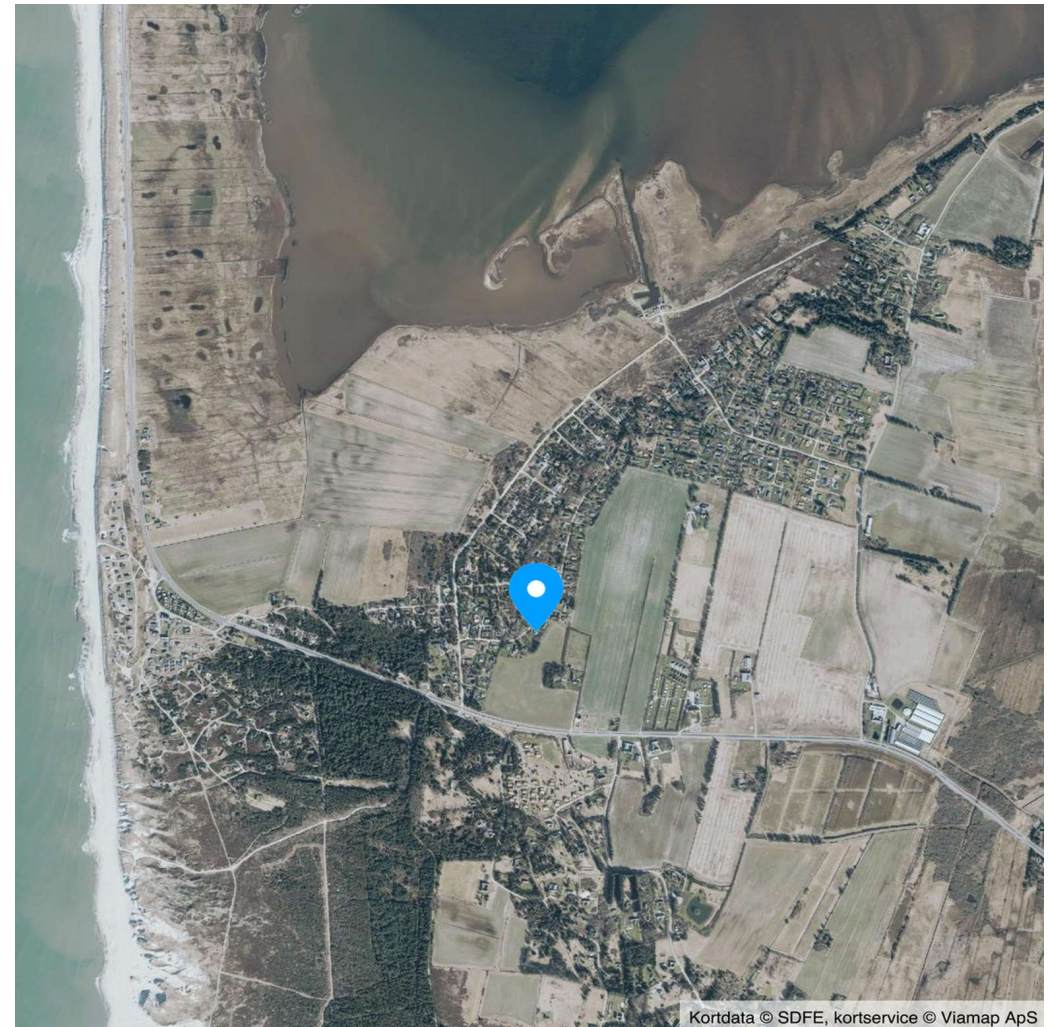
Adresse: Hagevej 26, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 481-5550  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.03.2026



Vejledende og uden ansvar.  
Pro-Plan /ms



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hagevej 26, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 481-5550  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Holstebro  
Matr.nr.: 24ah Sdr. Nissum Mark, Sdr. Nissum  
BFE-nr.: 4501772  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.130.000  
Grundværdi: 249.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 904.000  
Grundlag for grundskyld: 199.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.302 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 92 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

, Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Bortset fra enkelte personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hagevej 26, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 481-5550  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Hagevej 26, Fjand, 6990 Ulfborg  
 Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 481-5550  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.610	Kontantpris	kr.	1.375.000
Grundskyld	kr.	2.291	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.150
Forsikring	kr.	5.408	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.391.901
Renovation	kr.	3.750			
Rottebekæmpelsesbidrag	kr.	59	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.		
Grundejerforening	kr.	400			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.157			

**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 26, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 481-5550  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 05.03.2026

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

**Grundejerforening**

Navn: Hagevejs Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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