



REAL

Øbyvej 27, Husby, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	239
Kontantpris	3.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.712	Grund m2	3.501
Byggear	2012		

Sagsnr. **481-5425**

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: Øbyvej 27, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5425
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

På Øbyvej 27 har vi nu fornøjelsen af at byde velkommen til et af områdets flotteste huse. Ikke nok med at huset er opført i kvalitetsmaterialer hele vejen rundt, så er den også omgivet af en fantastisk grund, hvor der er tænkt på børn og voksne i alle aldre.

Huset fremstår overalt yderst velholdt og i god stand. Huset rummer alt det I har brug for, for at holde en skøn og afslappende ferie for hele familien. Der kan bl.a. nævnes, at der er spa både ude og inde, legetårn, trampolin, hyggeligt bålsted, poolbord mv. Ellers er der rig mulighed for at nyde solens stråler fra den dejlige terrasse, og nyde udsigten over åbne marker. Alt i alt er dette bare et hus, som må og skal ses.

Området byder skøn natur, men masser af gode stisystemer til gå/løbe/cykelture. Via de gode stiforbindelser og kun let trafikerede veje finder I let adgang til såvel Vesterhavets brusende bølger samt Stadil Fjord, hvor en kold dukkert begge steder er en mulighed.

Huset er tilmeldt udlejning ved Novasol. Huset er i 2024 udlejet for ca. 230.000,-

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: Øbyvej 27, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5425
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

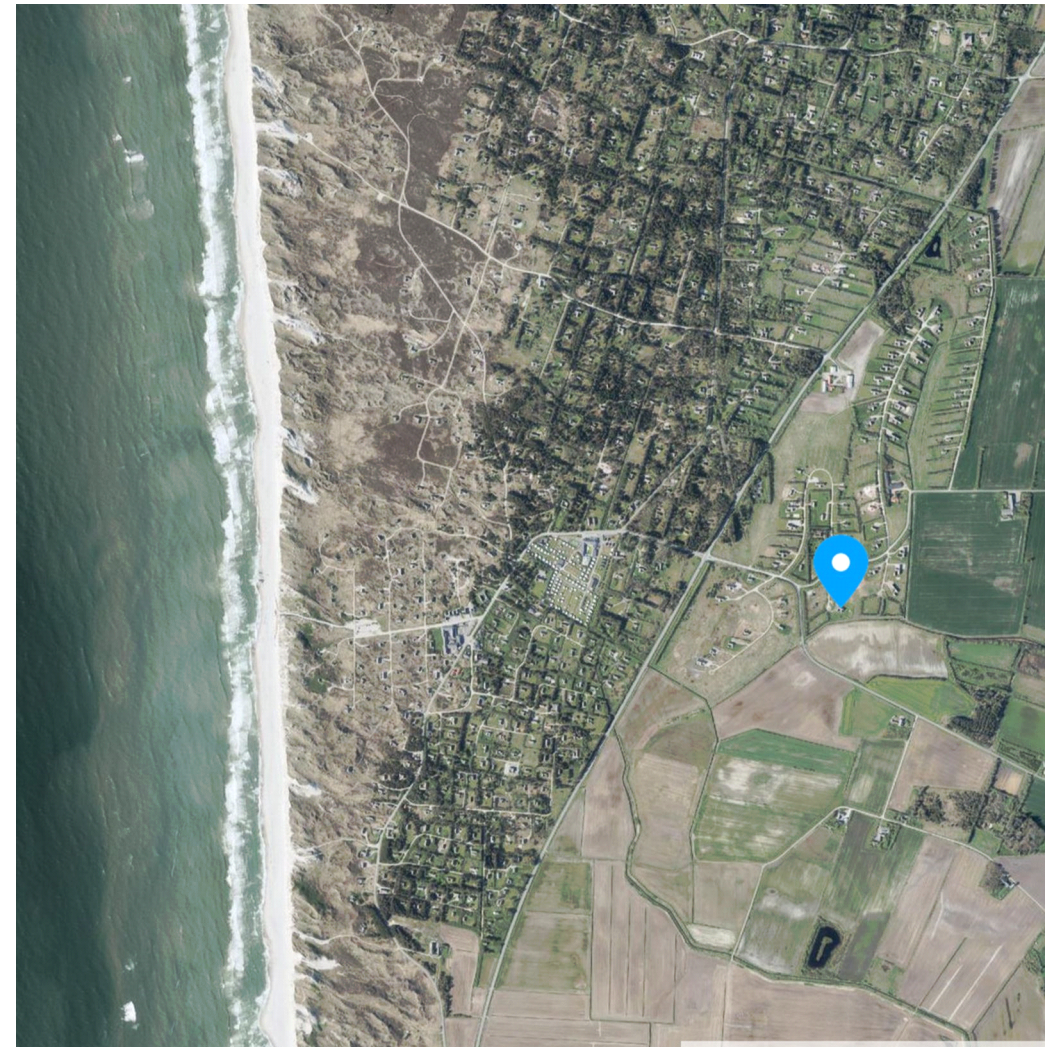
Dato: 17.01.2026



Adresse: Øbyvej 27, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5425
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Øbyvej 27, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5425
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	15 v Husby By, Husby
BFE-nr.:	10135244
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.525.000 kr.
Grundværdi:	207.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.020.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	165.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	3.501 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	162 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	77 m ²
Boligareal i alt:	239 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
- heraf Udhus	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.03.1954 lbnr. 938814-58 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv. (overført fra 15 A til 14 A) Filnavn: 58_A_429
Nr. 2 lyst d. 26.08.1955 lbnr. 935263-58 Tillægstekst Afvandingskommissionskendelse
Filnavn: 58_C_646
Nr. 3 lyst d. 15.02.2007 lbnr. 2484-58 Tillægstekst Dok. om ledningsanlæg m.v.
Filnavn: 58_A_563
Nr. 4 lyst d. 09.08.2011 lbnr. 1002806115 Filnavn:
d4e9784a-175d-4c49-862e-51253a927320

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Indbo
medfølger med undtagelse af enkelte, personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Øbyvej 27, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5425
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Forbrugsafhængige udgifter fremgår ikke af salgsopstillingen.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Øbyvej 27, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5425
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.302	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	1.904	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	11.763	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	6.550			
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	3.524.850
Skorstensfejning	kr.	713	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	41			
Husby Enge	kr.	269			

Ejerudgift i alt 1 år

32.542

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.973 md./ 227.677 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.326 md./ 183.909 år v/25,30%
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: 17.01.2026
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

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: Øbyvej 27, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5425
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 17.01.2026

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

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.: Ja

Navn: Grundejerforening Husby Strand

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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