



REAL

Hjelmevej 10, Thorsminde, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	189
Kontant	3.350.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.045	Grund m ²	2.000
Byggeår	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **481-5617**

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: Hjelmevej 10, Thorsminde, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 481-5617
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 02.09.2026



Fantastisk udsigtsejendom i skønne Thorsminde - uden bopælspligt

Hvor tit oplever man en ejendom, hvor naturens æstetiske udfoldelser er i symbiose med de mest efterspurgte kvaliteter i en bolig? Ikke så ofte, men dette er tilfældet på Hjelmevej 10, som er placeret på en skøn hjørnegrund i udkanten af Thorsminde med panoramaudsigt mod fjorden og kig til klitterne, som på den anden side af vejen danner læbæltet mellem det attraktive boligområde og Vesterhavet.

Ejendommen er opført i 2008 og er en helt igennem velbygget, velholdt og velindrettet bolig med tanke på ethvert anvendelsesbehov dengang og i dag. Der er således tale om en bolig på hele 189 m², som er indrettet med indgange både fra entreen i forbindelse med forældreafdelingen samt fra den 80 m² store integrerede garage og ind til et rummeligt bryggers med fordelingsgang til børne/unge/gæsteafdelingen. Begge de nævnte afdelinger har egne badeværelser, som er meget rummelige og udført i smagsfulde materialer. Forældreafdelingen består endvidere af et stort soveværelse på næsten 18 m², mens der til den anden afdeling hører tre gode værelser.

Boligens hjerte udformer sig i den lyse og rummelige stue, som ligger i åben forbindelse til det ligeså skønne køkken/alrum. I disse fantastiske rum oplever man intet mindre end total velvære med talrige vinduespartier, som giver et imponerende naturview mod have, siv, fjord og himmel.

Ovennævnte er blot et udpluk af ejendommens fremragende kvalifikationer, og det kan således tilføjes, at den integrerede garage med dobbelt elport har loft til kip og stort set kan forestilles anvendt i enhver sammenhæng. Herudover kan nævnes, at der er lavet nyere glanstag, blik og tagrender inden for de sidste tre år. Grunden, som tæller hele 2.000 m², kan muligvis udstykkes med den rette bygningsansøgning, hvilket blot vil forbedre ejendommens allerede meget fornuftige muligheder.

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: Mads Krabbe Thorsen

Adresse: Hjelmevej 10, Thorsminde, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 481-5617
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 02.09.2026



Adresse: Hjelmevej 10, Thorsminde, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 481-5617
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 31r Klitengene, Sdr. Nisum
BFE-nr.: 9685699
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.847.000
Grundværdi: 530.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.277.600
Grundlag for grundskyld: 424.000

Arealer**

Grundareal: 2.000 m²
Boligareal i alt: 189 m²

Øvrige arealer:
Indbygget garage: 80 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 10.B.02 - Boliger ved Vesterhavsgade, Skolegade, Fjordvænget m.fl., Thorsminde

Tilbehør:

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

(Alle hvidevarer i køkkenet medfølger)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hjelmevej 10, Thorsminde, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 481-5617
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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: Energimærke B



Adresse: Hjelmevej 10, Thorsminde, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 481-5617
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 02.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.616	Kontantpris	kr. 3.350.000
Grundskyld	kr.	4.876	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 21.950
Renovation	kr.	2.960	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.000
Rottebekæmpelse	kr.	93	I alt	kr. 3.377.950
Husforsikring	kr.	5.000	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.	24.545		

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: Hjelmevej 10, Thorsminde, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 481-5617
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.513.000
Nr. 2: hovedstol kr. 600.000
Nr. 3: hovedstol kr. 627.000

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