



REAL

Øhusevej 42, Husby, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	95
Kontantpris	1.445.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.595	Grund m2	1.017
Byggear/ombygget	1955/1988		

Sagsnr. **481-5465**

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 42, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 481-5465
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 14.08.2025



Beskrivelse:

Tæt på både strand, købmand og ferieområdets stisystemer ligger dette charmerende sommerhus på en ugeneret og naturskøn grund med god læ. Her er der kort afstand til Vesterhavets bølger, og omgivelserne emmer af fred, idyl og ægte sommerhusstemning.

Huset fremstår hyggeligt og autentisk med respekt for den oprindelige sommerhusstil, og det er løbende renoveret, så det i dag fremstår indbydende og velfungerende. Fra den store, lyse entré er der adgang til to værelser, som begge er indrettet med 3/4 senge. Derudover rummer stueplan både et badeværelse med brus, et separat gæstetoilet og et rummeligt køkken-alrum med brændeovn, spiseplads og siddeområde – et naturligt samlingspunkt i huset. Herfra er der udgang til to solrige terrasser, hvor udelivet kan nydes i fredelige omgivelser.

Førstesalen byder på endnu et skønt opholdsrum med TV og siddeplads i den ene ende, mens der i modsatte ende er en hyggelig krog med madrasser og et stort soveværelse med dobbeltseng. Hele huset emmer af ferieatmosfære, og både inde og ude er der skabt rammer for afslapning, nærvær og naturoplevelser – kort sagt et sted, hvor man føler sig hjemme fra første øjeblik.

Beliggenheden i det attraktive område omkring Husby giver nem adgang til både hav, klitplantage og naturstier. Her kombineres fredelige omgivelser med nærhed til feriebyens faciliteter – det perfekte udgangspunkt for både afslapning og aktivitet året rundt.

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 42, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 481-5465
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

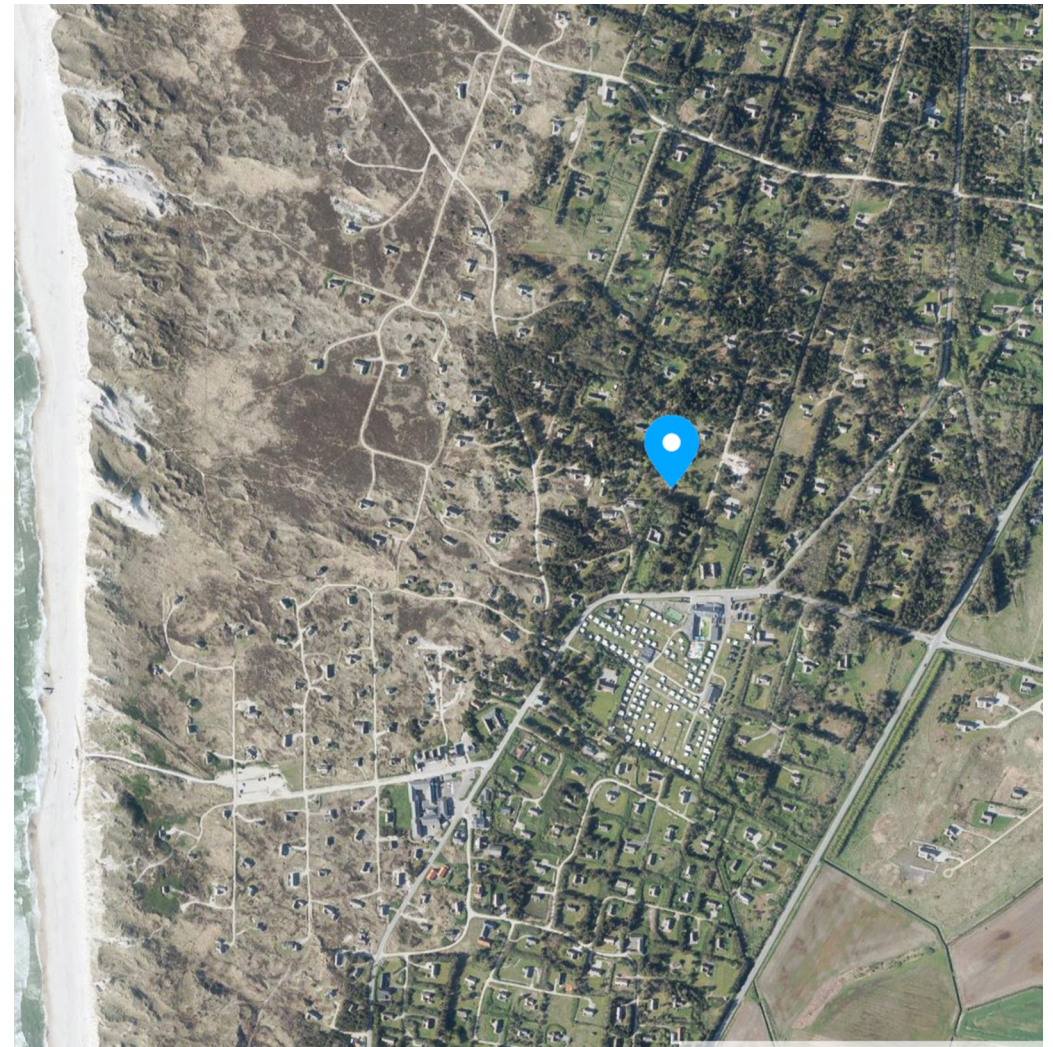
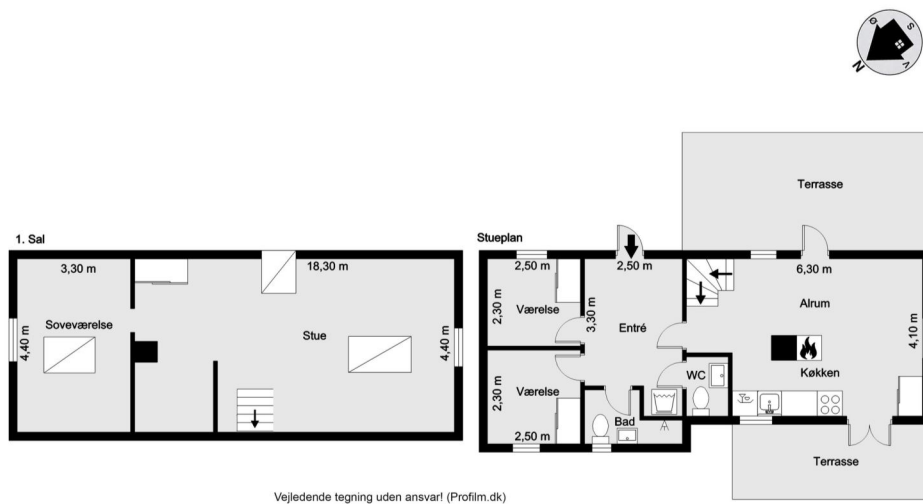
Dato: 14.08.2025



Adresse: Øhusevej 42, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 481-5465
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 14.08.2025



Adresse: Øhusevej 42, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 481-5465
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 14.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	72 d Husby By, Husby
BFE-nr.:	4498310
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1955/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.387.000 kr.
Grundværdi:	406.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.109.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	324.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.017 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	60 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	35 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

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

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Øhusevej 42, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 481-5465
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 14.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand 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:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Øhusevej 42, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 481-5465
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 14.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.659	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	3.735	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	5.562	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.320			
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	1.462.194
Skorstensfejning	kr.	423	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.	43			
Ejerudgift i alt 1 år		19.142			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.956 md./ 95.469 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.341 md./ 76.090 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: 13.08.2025
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

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: Øhusevej 42, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 481-5465
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 14.08.2025

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: Vester Husby Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal: /

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 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