



REAL

## Hagevej 25, Fjand, 6990 Ulfborg

Ejd. type	<b>Fritidsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.311</b>
Kontant	<b>285.000</b>		
Ejerudgift	<b>220</b>		

Sagsnr. **481-5551**

---

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

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / [www.realmaeglerne.dk/holstebro](http://www.realmaeglerne.dk/holstebro)

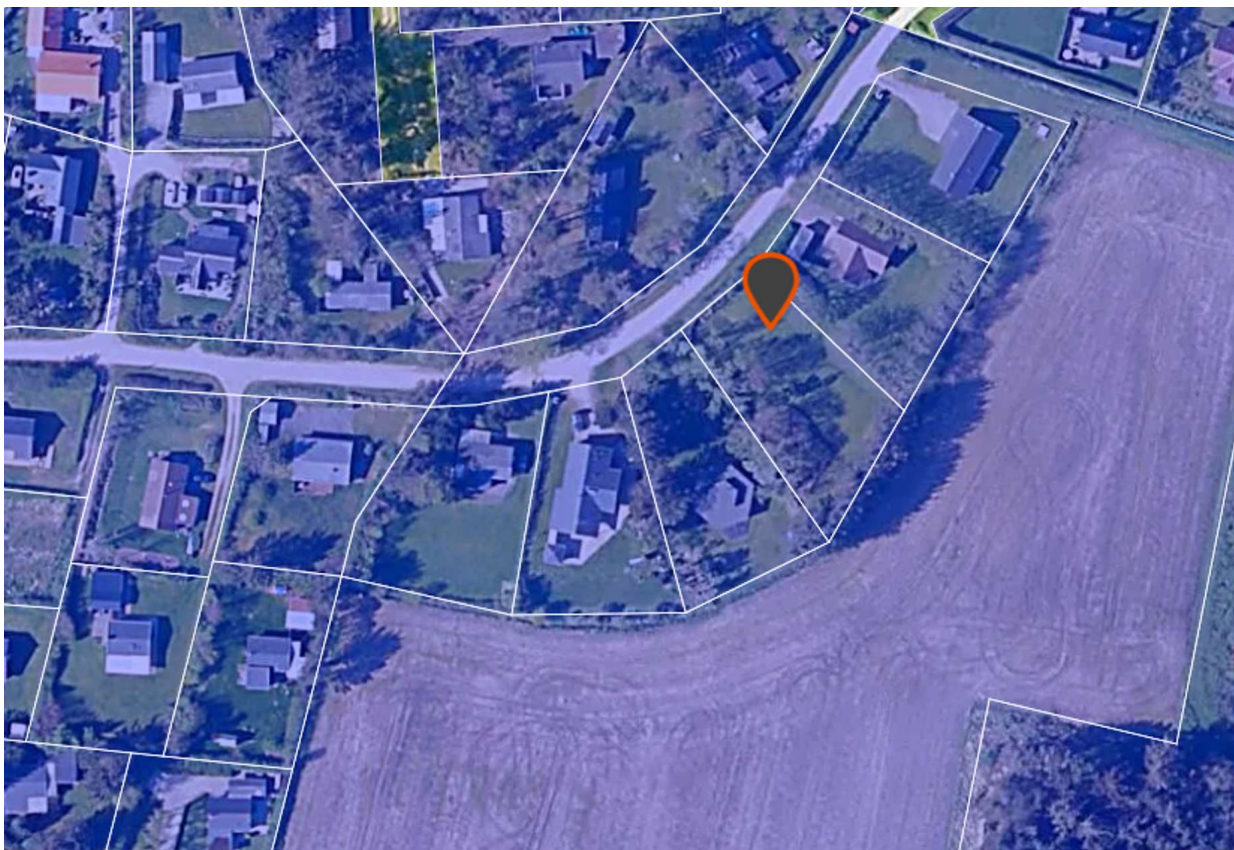
## Salgsopstilling

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 25, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 481-5551  
Ejerudgift/md.: kr. 220

Dato: 05.03.2026



### Sjældent udbudt fritidsgrund i naturskønne Fjand - tæt på fjord og hav

På Hagevej 25 udbydes denne velbeliggende, ubebyggede fritidsgrund, som med fordel kan erhverves sammen med naboejendommen på Hagevej 26. Her er en oplagt mulighed for at sikre ekstra luft omkring sommerhuset, skabe gode rammer for udeliv eller foretage en langsigtet investering med mulighed for senere bebyggelse eller videresalg.

Alternativt er her tale om en god mulighed for at opføre et fritidshus - efter egne ønsker og behov - i rolige omgivelser med kort afstand til både Vesterhavet og Nisum Fjord.

Grunden er placeret ca. 1,4 km fra Vesterhavet og ca. 1,1 km fra Nisum Fjord, hvilket giver let adgang til varierede naturoplevelser året rundt – fra brede sandstrande til det mere rolige fjordlandskab. Området er desuden kendt for sin nærhed til Husby Klitplantage, hvor der findes gode stier til både gå- og cykelture.

#### 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.

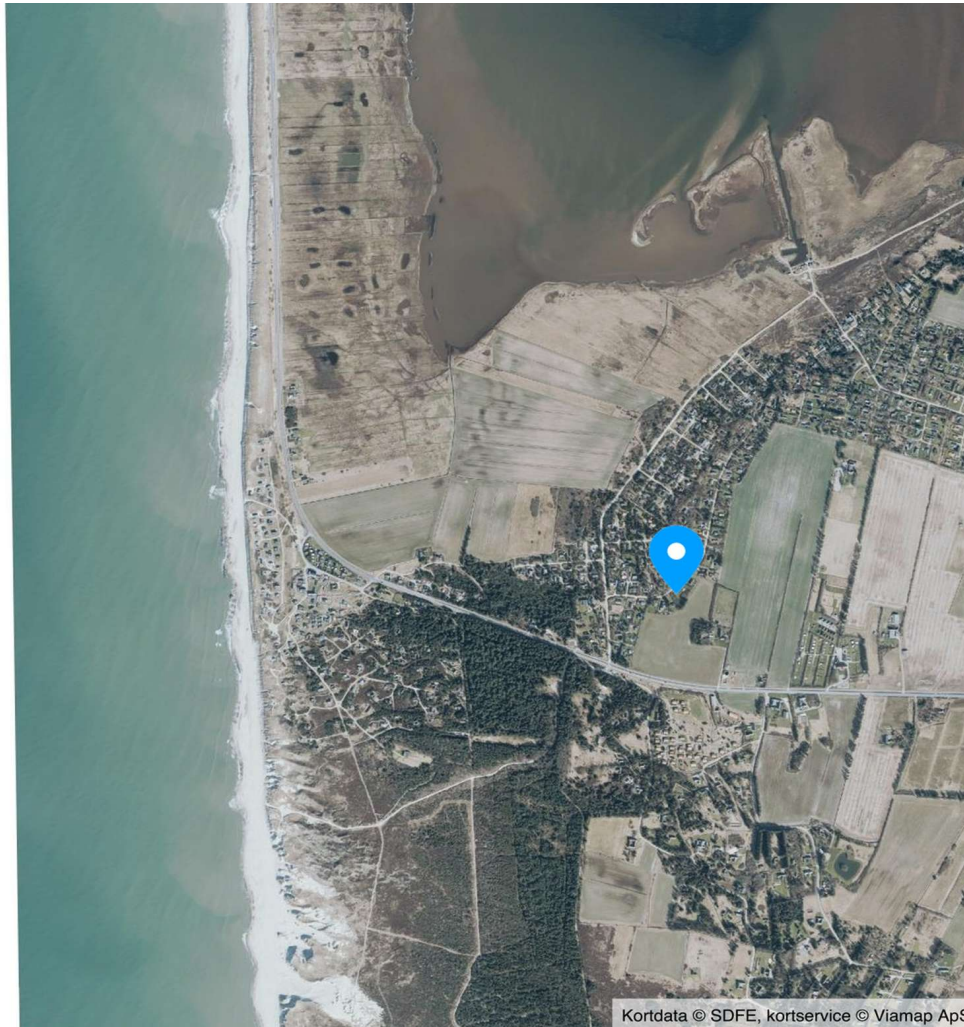
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Hagevej 25, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 481-5551  
Ejerudgift/md.: kr. 220

Dato: 05.03.2026



Adresse: Hagevej 25, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 481-5551  
Ejerudgift/md.: kr. 220

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Fritidsgrund  
Kommune: Holstebro  
Matr.nr.: 24ag Sdr. Nisum Mark, Sdr. Nisum  
BFE-nr.: 4501771  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Ingen vandforsyning  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Intet afløb

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 243.000  
Grundlag for grundskyld: 194.400

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.311 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om byggelinier mv  
Servitut nr. 2 - Dok om sommerhus mv  
Servitut nr. 3 - Dok om byggelinier mv  
Servitut nr. 4 - Dok om adgangsbe grænsning mv

**Planer**

Kommuneplan 31.S.02 - Nr. Fjand Strand

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Hagevej 25, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 481-5551  
Ejerudgift/md.: kr. 220

Dato: 05.03.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Hagevej 25, Fjand, 6990 Ulfborg  
 Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 481-5551  
 Ejerudgift/md.: kr. 220

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	2.236	Kontantpris	kr.	285.000
Grundejerforening	kr.	400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
			I alt	kr.	288.650
			<p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	2.636			

**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 25, Fjand, 6990 Ulfborg  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 481-5551  
Ejerudgift/md.: kr. 220

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:

**Grundejerforening**

Navn: Hagevejs Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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-/år-sopgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

# 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