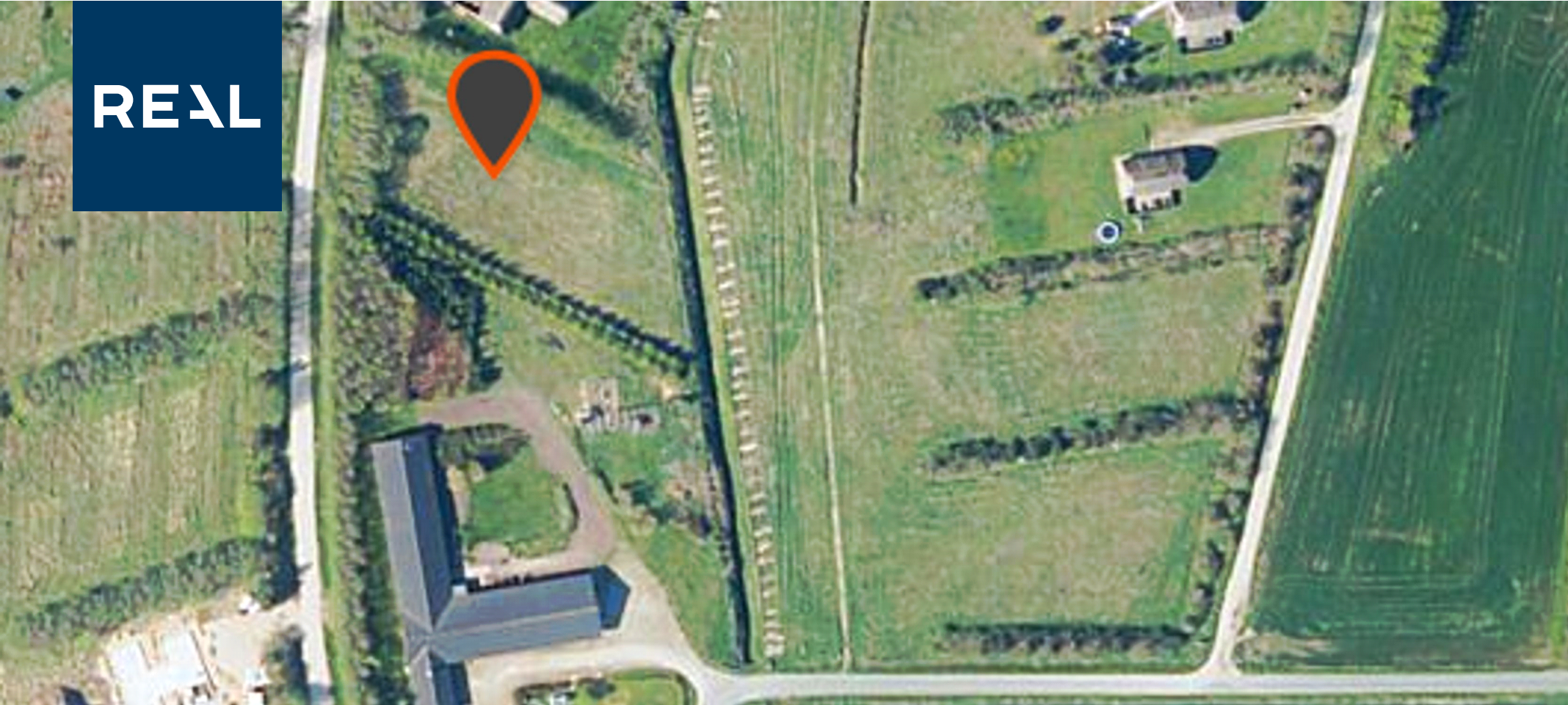


An aerial photograph of a rural property. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white. An orange location pin is placed on a grassy area. The property includes a large building with a dark roof, a paved area, and surrounding fields and trees.

REAL

Øvej 4, 6990 Ulfborg

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Fritidsgrund
240.000
25.000
604

Grund m2

3.506

Sagsnr. **481-5517**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <http://www.realmaeglerne.dk/holstebro>

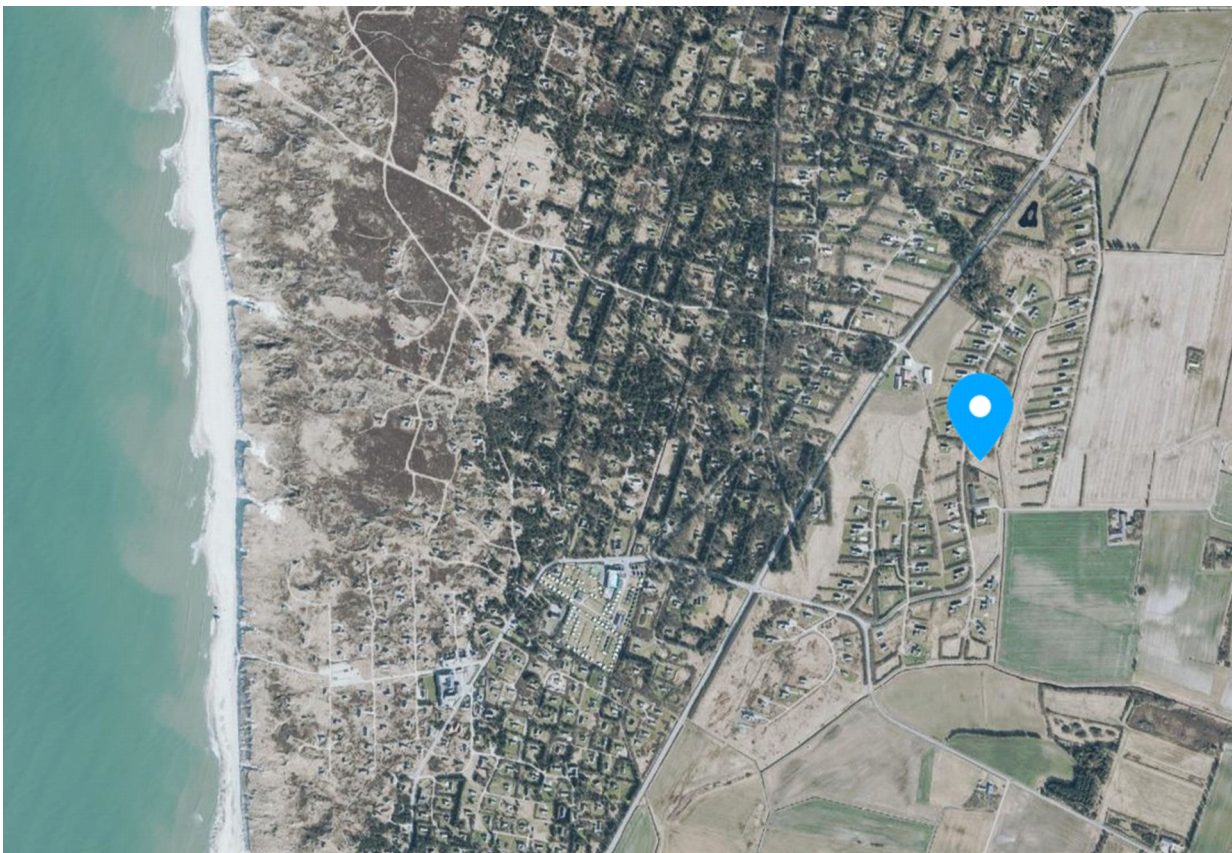
Salgsopstilling

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: Øvej 4, 6990 Ulfborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 240.000

Sagsnr.: 481-5517
Ejerudgift/md.: kr. 604

Dato: 09.11.2025



Beskrivelse:

Stor sommerhusgrund på 3.506 kvm. i Husby Strandenge

Tæt på Vesterhavet, Husby Klitplantage og naturområdet Vest Stadil Fjord. Ifølge lokalplanen for området skal alle feriehuse være grundmurede og med stråtag. Der kan bygges op til 250 m² bolig + 50 m² carport/garage. I området er der købmand, restauranter, Kaj Munk museum og masser af skøn natur. De gamle købstæder Ringkøbing og Holstebro er begge beliggende ca. 30 minutters kørsel fra området. I Husby Klitplantage 3 km. væk er der vandrestier, udsigtspunkter, badesø og legeplads. Et område til fordybelse og afslapning. Tilslutning til kloak og strøm er betalt af sælger.

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: Øvej 4, 6990 Ulfborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 240.000

Sagsnr.: 481-5517
Ejerudgift/md.: kr. 604

Dato: 09.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus:
Vej:
Kloak:

Fritidsgrund
Fritidsbolig
Holstebro
15 am Husby By, Husby
100621173
Sommerhusområde
Fælles/privat
Offentlig

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2013
Grundværdi:
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 3.506 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Da ejendommen endnu ikke er endelig udstykket, er der ikke anført servitutter. Der henvises dog til tingbogen for hovedejendommen.

- Lokalplan: For sommerhusområde ved Klitvej i Husby, nr. 68.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom ikke særskilt vurderet:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning, og at den i salgsopstillingen anførte ejerudgift er estimeret, samt at der kan ske ændring af denne estimering ved en endelig vurdering, hvilket kan få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav som følge heraf hverken mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

Om nyt boligskattesystem:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nuværende ejendom kendes ikke endnu, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering, som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Tinglysningsafgift:

Køber gøres opmærksom på, at salgsopstillingens standardfrase vedrørende tinglysningsafgiftsreduktion fraviges, idet køber ikke



Adresse: Øvej 4, 6990 Ulfborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 240.000

Sagsnr.: 481-5517
Ejerudgift/md.: kr. 604

Dato: 09.11.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

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

Miljøundersøgelse

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

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: Øvej 4, 6990 Ulfborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 240.000

Sagsnr.: 481-5517
Ejerudgift/md.: kr. 604

Dato: 09.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Husby Enge anslået	kr.	250	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsskat anslået	kr.	6.000	Kontantpris/udbetaling	kr.	240.000
Grundejerforening anslået	kr.	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.350
			I alt	kr.	243.350

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1 år

7.250

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.378 md./ 16.531 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.086 md./ 13.029 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: 07.11.2025
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: Øvej 4, 6990 Ulfborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 240.000

Sagsnr.: 481-5517
Ejerudgift/md.: kr. 604

Dato: 09.11.2025

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:

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:

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