

Bækbyvej 125, Husby, 6990 Ulfborg

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**127**
Kontant	**3.195.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.811**	Grund m^2	**5.132**
Byggeår	**2007**		

Sagsnr. **481-5625**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
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: Bækbyvej 125, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5625
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 12.11.2026



Velindrettet og velholdt fritidsbolig i naturskønne omgivelser tæt på Vesterhavet

På en smuk og varieret grund på ca. 5.000 m², hvor skov, hede og natur smelter sammen, ligger denne lyse og moderne fritidsbolig. Huset er opført med respekt for omgivelserne og falder naturligt ind i det vestjyske landskab.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Vesterhavet, som nås efter ca. 1.500 meter via et stemningsfuldt stisystem gennem klitter og skov. Området byder på fred og ro, samtidig med at både Ulfborg og de omkringliggende ferieområder er inden for kort køreafstand, hvor der findes indkøbsmuligheder, spisesteder og aktiviteter.

Huset fremstår lyst og moderne med en funktionel indretning og er løbende istandsat og vedligeholdt. Køkken, spiseområde og opholdsstue er i åben forbindelse, som skaber et naturligt samlingspunkt for familie og gæster. En brændeovn bidrager med varme og stemning på køligere dage.

Boligen rummer tre værelser, heraf to med dobbeltsenge og ét med to enkeltsenge. Derudover er der to badeværelser – det ene med spa, sauna og bruseniche, mens det andet er indrettet med bruseniche samt vaskesøjle til vaskemaskine og tørretumbler.

Udendørs er der gode muligheder for at nyde naturen fra de tre terrasser, som vender mod syd og vest, så der er mulighed for både sol og læ det meste af dagen. Til ejendommen hører desuden et udhus opført i samme stil som huset.

Ejendommen er tilmeldt udlejning gennem Klitferie og har genereret en lejeindtægt på ca. kr. 163.000 + forbrug i 2024 samt ca. kr. 157.000 + forbrug i 2025, hvilket gør den velegnet både til eget brug og som investering.

En velbeliggende og velholdt feriebolig med gode faciliteter og attraktive udlejningsmuligheder – ideel til dem, der ønsker en base tæt på naturen og

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: Ida Nørbjerg Larsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Bækbyvej 125, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5625
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 12.11.2026







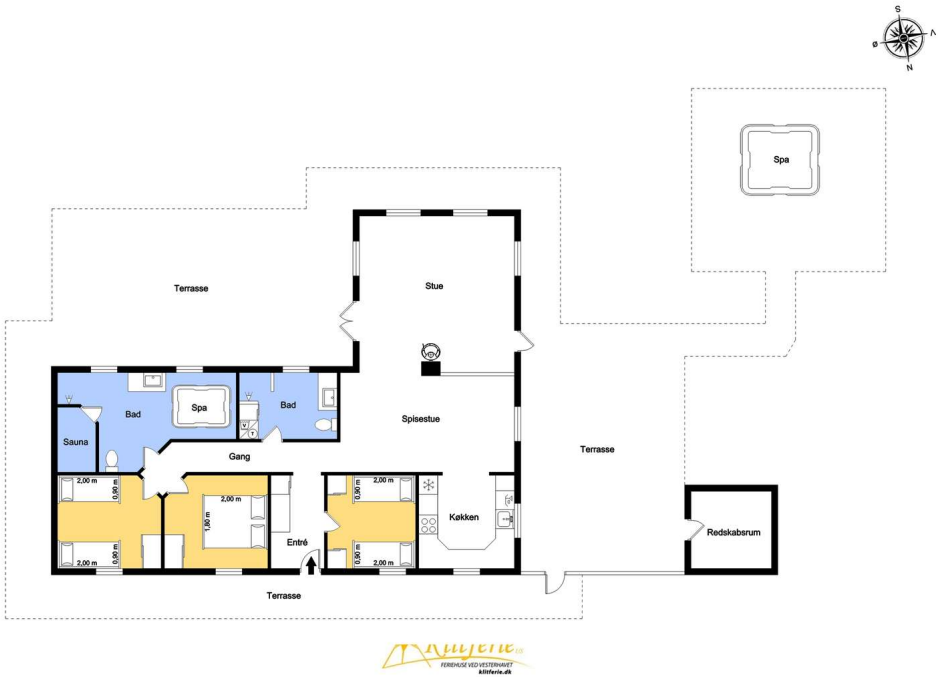

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Bækbyvej 125, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5625
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 12.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Bækbyvej 125, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5625
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	13ap Husby By, Husby
BFE-nr.:	4497579
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.012.000
Grundværdi:	399.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.609.600
Grundlag for grundskyld:	319.200

Arealer**

Grundareal:	5.132 m²
- heraf vej	96 m²
Boligareal i alt:	127 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	12 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
- Nr. 1: 03.10.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 21.08.1972 - Dok om Husby sommerland mv

Planer
Kommuneplan 33.S.01 - Vester Husby
Lokalplan 1175 - Vester Husby Sommerhusområde

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelt personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Bækbyvej 125, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5625
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring KF - Forsikringsformidling Vest
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat, og kan derfor ikke forventes overtaget af køber.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Bækbyvej 125, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5625
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.209
Grundskyld	kr.	3.671
Renovation	kr.	3.750
Grundejerforening	kr.	400
Skorstensfejning	kr.	639
Rottebekæmpelse	kr.	65
Husforsikring	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.734

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
I alt	kr.	3.223.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og
bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Bækbyvej 125, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5625
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.450.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.400.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Vester Husby Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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