

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: Pinvigvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000319
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

I Vestjylland, ikke så langt fra Ulfborg, ligger denne store ejendom, hvor kombinationen af to velkomponerede boliger og et jordtilliggende på knap otte hektar giver anledning til et hav af muligheder. Det understøtter de anseelige udbygninger tillige, mens adressen er fordelagtig med overkommelige afstande til alt det praktiske såvel som smuk natur.

Fredlige omgivelser

Pinvigvej er en lukket vej, hvor kun dens få beboere kommer. Omkring i terrænet er der spækket med gamle granplantager, og de åbne marklandskaber lader øjet række langt ud mod horisonten. Natur er her med andre ord masser af, og det bliver kun mere, hvis man tager den overkommelige tur til Nissum Fjord og Vesterhavet. I forhold til rekreative udfoldelser er det også værd at hæfte sig ved, at Holstebro Golfklub ligger et par kilometer mod øst.

Dagligdagens gøremål kan for en stor del klares i Ulfborg. Det er en velfungerende landsby med flere fødevarebutikker, skole, pasningstilbud, togstation og busforbindelser og mere endnu. Det, man ikke finder her, kan man med stor sandsynlighed tilgå i Holstebro, og dertil kan distancen tilbagelægges i bil på under et kvarter.

Et flot stuehus

Den røde træfacade af lærk er malet med linolie-maling fra øverste hylde, og den får selskab af hvide fremhævninger og hvide, sprossede vinduer. Hertil står det mørke tag nydeligt, og inden døre er det særligt stuen med den buede væg mod øst, som løber med opmærksomheden. Lysindfaldet er fornemt, i det tilstødende køkken-alrum er den fine stemning videreført med højt til loftet og pæne skabelementer.

Husets 252 kvadratmeter er fordelt på to etager, og i stueplanet er indretningen fortsat med et afsnit bestående af et kontor, et bryggers og en entré, mens der ved stuen er placeret et oplagt forældresoveværelse med walk-in-closet og tilhørende badeværelse. Førstesalen er gjort med tre værelser, et badeværelse og et møblérbart repos.

(fortsættes på næste side)

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: Trine Risum Rasmussen

Adresse: Pinvigvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000319
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 26.3.2025

Ejendommens mange kvaliteter

En smule syd for stuehuset står den anden bolig. Den er bygget i samme gennemførte stil som stuehuset, og mens der i den ene ende er en tredobbelt garage, så er der i den modsatte del af bygningen en 75 kvadratmeter stor beboelsesafdeling/gæsteafdeling med stue, køkken, soveværelse og badeværelse.

Denne bolig indbringer årligt kr. 70.000 til sælger i lejeindtægt som feriebolig.

Længere mod øst på den store grund, på den anden side af den primære indkørsel, står en række udbygninger på i alt 917 kvadratmeter, der ligesom den just nævnte boligenhed kan bruges til et hav af formål. Den ene er et isoleret og opvarmet værksted, mens der også er store lader, som kan tjene flere formål. Et oplagt af slagsen er at indrette en hestestald, hvortil jorden kan agere fold, mens det også kan være interessant, at både udbygningerne, lejligheden og dele af jorden kan udlejes.

Adresse: Pinvigvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000319
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 26.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 1u	4520 m ²	0 m ²
Matr. nr. 1c	73530 m ²	3290 m ²
Areal i alt	<u>78050 m²</u>	<u>3290 m²</u>

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	354 m ²	327 m ²
Nr. 5 maskinhus, garage	200 m ²	m ²
Nr. 6 maskinhus, garage	717 m ²	m ²
Nr. 7 udhus	23 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>1294 m²</u>	<u>327 m²</u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der foreligger udlejningskontrakt på en lejlighed.

Lejeindtægten inddrager 70.000

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der haves jagtret

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Kan forekomme

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at Der ingen er

Adresse: Pinvigvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000319
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 1u Den mellemste Del, Ulfborg m.fl.
BFE-nr.: 8491505 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Træpillefyr
Opført/ombygget år: 2000 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.068.000,00
Grundværdi: 322.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.654.400,00
Grundlag for grundskyld: 6.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	78050 m ²
- heraf vej:	3290 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	354 m ²
-heraf Garage	83 m ²
-heraf Udhus	20 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	76 m ²
Boligareal i alt:	327 m ²
Andre bygninger:	940 m ²
-heraf maskinhus, garage	200 m ²
-heraf maskinhus, garage	717 m ²
-heraf udhus	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
Boligarealet er fordelt på bygning 1 og 2.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Kommuneplanstrategi 2011
- Plan - Kommuneplanstrategi 2015
- Plan - Kommuneplanstrategi 2019 - omplacering og udlæg af nye sommerhusområder
- Plan - Planstrategi 2023
- Plan - Planstrategi 19

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 15.01.1964 lbnr. 933348-58 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 58_C_283
 - Nr. 2 lyst d. 25.11.1975 lbnr. 933349-58 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 58_E_504
 - Nr. 3 lyst d. 15.03.1990 lbnr. 933350-58 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
- Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Pinvigvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000319
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Svamp-, insekt- og rørskade er kun dækket på beboelsen.(Litra A, B, C og boligdelen af D.)

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.800,00 Forbrug: 3,7 ton korn

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatte, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.086.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 322.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 303.000 og grundværdi øvrig jord kr. 11.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

... Fortsættes på side 5

Adresse: Pinvigvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000319
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.437,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 22.217,00	I alt
Renovation	kr. 3.160,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 939,94	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - Boligdel	kr. 73,60	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 1.854,72	
Skadedyr	kr. 297,62	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.980,32	

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.774 md./ 285.286 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.974 md./ 227.690 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: 26.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Pinvigvej 2, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 50000319
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 26.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.625.308,89	2.625.308,89	2.638.907,99	DKK	3,97	255.510,20	14,00	7,82				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Købesumfordeling:

Ejerboligen kr. 2.100.000
Øvrige boliger kr. 1.000.000
Andre bygninger kr. 300.000
Jorden kr. 900.000

Købesum i alt kr. 4.300.000