

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: Håndelsvej 2, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 65-X0000056
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Flot kvalitetsvilla i et fredeligt kvarter

Velkommen til denne utrolige velholdte etplansvilla, som bejler til familien med adskilte værelsesafsnit og store, hyggelige opholdsarealer. Det fuldmurede hus fremtræder utroligt velholdt på tværs af sine 172 kvadratmeter, som ledsages af en herlig hjørnegrund på 1.033 kvadratmeter. I bosætter jer blandt fantastiske naboer i et børnevenligt område, hvorfra der er let og tryk adgang til jeres daglige behov. Velkommen til det gamle Ellebæk i Holstebro.

Facadens gedigne mursten er ført helt til tops, hvor det møder et stærkt eternittag. Vinduerne er udskiftet til modeller i træ-alu og både beklædning og tagrender er af zink, hvilket sikrer et moderne udtryk og et minimalt vedligehold. Indenfor fortsætter de positive takter på tværs af et tidløst AUBO-køkken, en rummelig stue og en smuk udestue med gulvvarme.

De fire værelser er fordelt efter familiens ønsker, så børn og voksne kan indrette sig i hver sit respektive afsnit. Badeværelset er flot renoveret, tilbyder både brus og kar og matcher med gæstetoiletet, så den røde tråd er intakt. Endelig er der et renoveret bryggers, som har lige de praktiske faciliteter, som er så svære at undvære.

Fordelen ved en hjørnegrund er det minimale antal naboer, så I nyder at være ganske ugenerede, når I tilbringer sommeren på egen matrikel. Foruden dejlige terrassemiljøer er haven anlagt med køkkenhave og hyggekrege, og fortil på grunden finder I indkørsel, carport og redskabsrum.

Sikre cykelstier leder til skoler og daginstitutioner uden at krydse trafikken, og livet som børnefamilie får således perfekte vilkår. Det hjælper også på det, at alt fra det moderne idrætscenter til dagligvarebutikker er en del af nærmiljøet, så det både er praktikken og fritiden, som glider gnidningsfrit. Holstebro Golfklub ligger i gåafstand fra hoveddøren, mens en kort køretur leder jer til centrum, motorvejen og meget mere.

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: Søren Saaby

Adresse: Händelsvej 2, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 65-X0000056
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

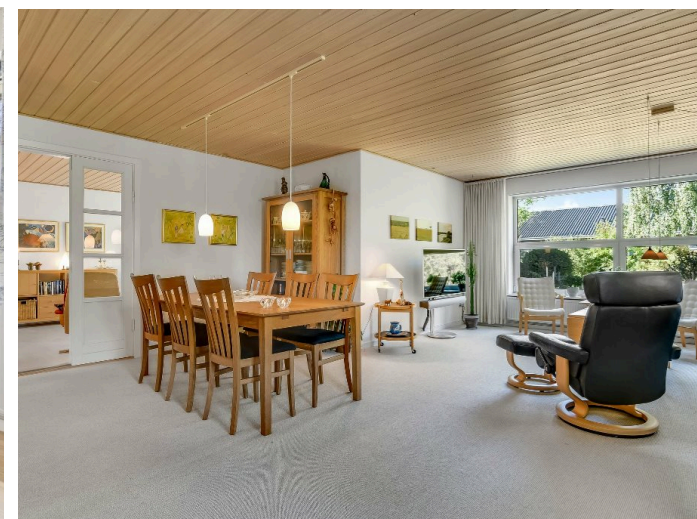
Dato: 9.5.2025



Adresse: Händelsvej 2, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 65-X0000056
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 9.5.2025



Adresse: Händelsvej 2, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 65-X0000056
 Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 9.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Håndelsvej 2, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 65-X0000056
 Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro Kommune
 Matr.nr.: 3BZ Frøjk, Holstebro Jorder
 BFE-nr.: 5719052
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat/fælles
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1977 / 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.062.000,00
 Grundværdi: 719.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.649.600,00
 Grundlag for grundskyld: 575.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1033 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	172 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
-heraf Udhus	11 m ²
-heraf Carport	18 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.10.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 9.11.1976 Dok om byggelinier mv
 18.11.1976 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
 11.3.1991 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Lokalplan: Område ved Holstebro Flyveplads, med tillæg 1971-1974

Kommuneplan: 2021 - 2033

Spildevandsplan: Kloakopland - HO113

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke:
 type: Kogeplade mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke:
 type: Køleskab mærke:
 type: Vaskemaskine mærke:
 type: Tørretumbler mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Håndelsvej 2, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.345.000Sagsnr.: 65-X0000056
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring police nr. 424876

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.896,00

Konsum: 17.946 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årskonsum

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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger**

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.

Adresse: Händelsvej 2, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.345.000

 Sagsnr.: 65-X0000056
 Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 9.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.412,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.345.000,00
Grundskyld 2023	kr. 8.702,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 4.155,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	15.950,00
Rottebekæmpelse	kr. 72,16	I alt	kr.	2.360.950,00
Renovation	kr. 1.905,00			
Genbrugsgebyr	kr. 1.325,00			
Grundejerforening	kr. 2.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.072,62			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.934 md./ 155.207 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.321 md./ 123.851 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: 1.5.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Händelsvej 2, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 65-X0000056
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 9.5.2025

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: