

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: Broagervej 28, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 65-X0000261
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 22.5.2025



Beskrivelse:

Smuk, solid rødstensvilla midt i Holstebro

I Holstebro centrum finder I denne nydelige ejendom. En velholdt og meget charmerende rødstensvilla fra 1946 med mahognivinduer og nyere tag fra 2004. Der er god plads og masser af indretningsmuligheder i huset. Udover stueetagen, som rummer en vinkelstue, et badeværelse og et køkken, venter et soveværelse på førstesalen samt 72 brugbare kvadratmeter i kælderetagen. Glæd jer også til at se haven, hvor I kan nyde udelivet på flere måder.

Vinkelstuen udgør boligens primære opholdsrum, hvor der er dejlige lysindfald, pæne trægulve og en stemningsskabende brændeovn. Her samler I familie og venner i dagligdagen, og bemærk, at I kan tilgå en hævet terrasse via dobbeltdørene.

Med 165 etagemeter får I mange muligheder for at indrette boligen, så den opfylder jeres behov. I kan med fordel inddrage en del af stuen til for at få et ekstra værelse, og også den anvendelige kælder, hvor der er to disponible rum, et vaskerum og et badeværelse med hjørnespa, bidrager til potentialet.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Den er velanlagt og udført med gammel beplantning i form af fyldige buske og frugttræer, der præger atmosfæren og giver jer en følelse af privatliv. I får også et drivhus og en køkkenhave, og dernæst kan I altid finde en læfuld plads i solen eller skygge.

I bosætter jer centralt i Holstebro, hvorfra I når alle hverdagens bekvemmeligheder til fods. Få skridt fra hjemmet ligger Holstebro Station, og I kan også hurtigt tilgå dagligvareforretninger, specialbutikker, restauranter og caféer i bymidten på et øjeblik. Der er sågar flere gode skoler, pasningstilbud, fritidsaktiviteter og uddannelsesinstitutioner inden for en radius af få kilometer. Endelig går I ikke på kompromis med naturen, når I får bopæl i det vestjyske.

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: Mikkel Boje Middelhede

Adresse: Broagervej 28, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 65-X0000261
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

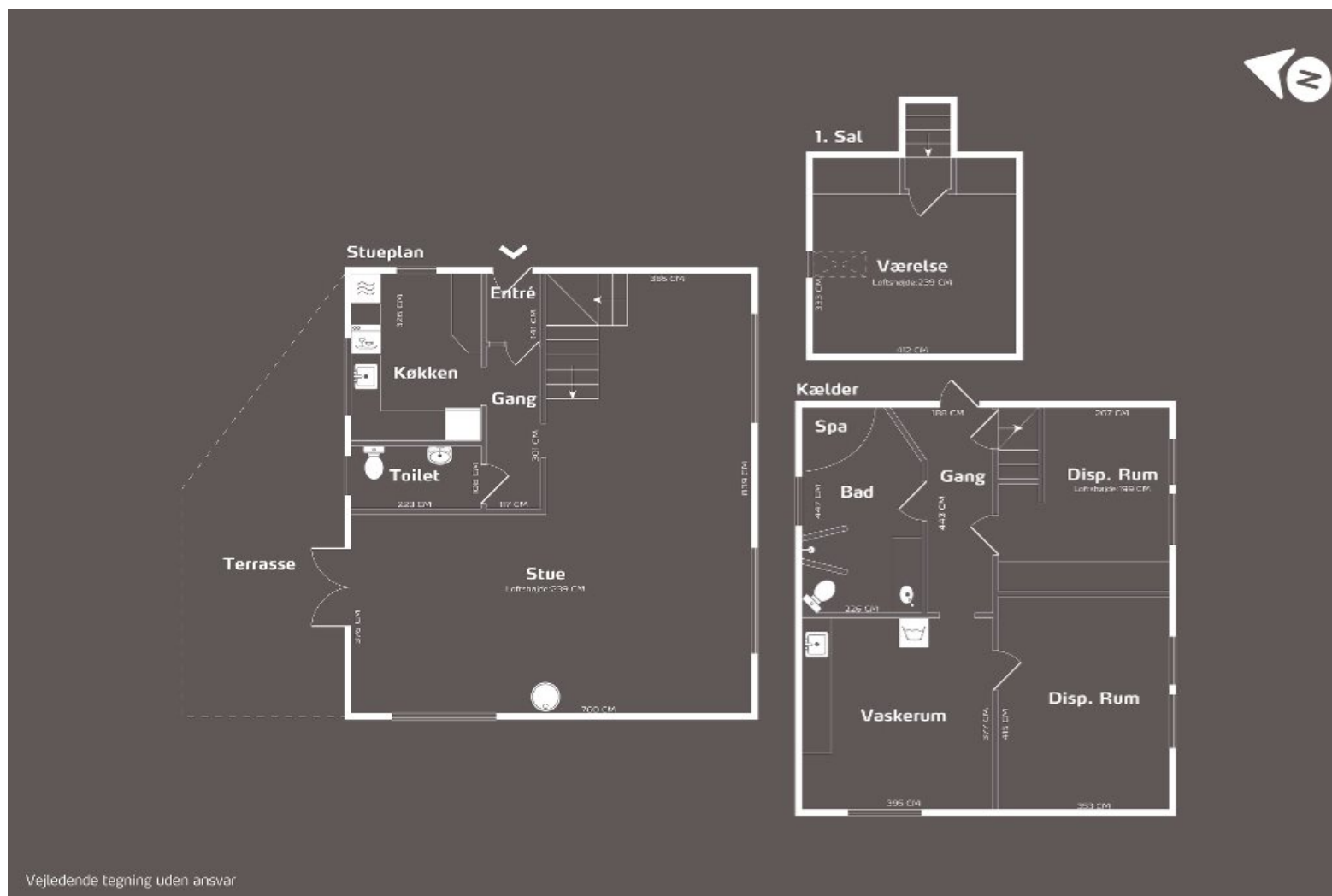
Dato: 22.5.2025



Adresse: Broagervej 28, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 65-X0000261
 Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 22.5.2025



Adresse: Broagervej 28, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 65-X0000261
 Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 22.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 50v Holstebro Markjorder fra Hjerm
 BFE-nr.: 5713689
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1946 / 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.677.000,00
 Grundværdi: 737.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.341.600,00
 Grundlag for grundskyld: 589.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	477 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	74 m ²
Kælderareal:	72 m ²
Udnyttet tagetage:	19 m ²
Boligareal i alt:	93 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
-heraf Carport	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.6.1906 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
 22.6.1906 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
 6.12.1907 Dok om færdselsret mv
 6.12.1907 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 6.8.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 16.9.1965 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt
 11.3.1991 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Grundvand: Matriklen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser samt i et følsomt indvindingsområde.

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: Bosch
 type: Microovn mærke: Siemens
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Grundig
 type: Køleskab mærke: ukendt
 type: Emhætte mærke: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Broagervej 28, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 65-X0000261
 Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 22.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.953,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovn

Der findes én brændeovn i ejendommen, hvor produktionsåret ifølge oplysning fra sælger er ukendt. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for brændeovnens alder til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Broagervej 28, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.698.000

 Sagsnr.: 65-X0000261
 Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 22.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.842,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.698.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.780,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.631,00
Husforsikring	kr. 5.516,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	12.050,00
Skorstensfejning	kr. 613,56	I alt	kr.	1.717.681,00
Genbrugsgebyr	kr. 1.325,00			
14 dages tømning	kr. 950,00			
Miljøgebyr	kr. 955,00			
Rottebekæmpelse	kr. 49,16			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.030,88			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.445 md./ 113.345 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.536 md./ 90.431 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: 22.5.2025. 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: Broagervej 28, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 65-X0000261
 Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 22.5.2025

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	1.075.995,19	1.075.995,19	1.075.995,19	DKK	3,01	39.068,82	25,50	3.12	0			