

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Skivevej 191, Hvam, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 65-X0000118  
Ejerudgift/md.: kr. 747

Dato: 30.4.2025



## Beskrivelse:

### Få meget hus for pengene

Der er plads til alle jeres boligdrømme, når I overtager denne idylliske ejendom, der ligger i landlige rammer nær Holstebro og motorvejsforbindelser. Der er også et udhus med plads til hobbyer, og i det hele taget får I rigtig meget hus for pengene. Boligen er indrettet uden spildplads med to værelser, vinkelstue, køkken og badeværelse, og udendørs vil I sætte pris på den herlige stemning, som de naturlige rammer skaber.

Takket være den landlige beliggenhed er der skruet helt op for charmen, når I betragter omgivelserne fra boligen. Der er også dejlig lyst i blandt andet vinkelstuen, hvor I snart dækker middagsbordet eller slår jer ned på sofaen med en god film. Køkkenet tilgås direkte fra stuen, og herude giver synlige loftsbjælker en dejlig, landlig stemning.

Med to værelser er der plads til, at familien kan vokse, og badeværelset med lyse fliser har også en fin størrelse med skabsplads til håndklæder. Endelig er vaskerummet et praktisk indslag, og så finder I flere muligheder i udhuset, hvor hobbyentusiasten kan bruge timevis.

Haven er noget helt særligt, da I er omgivet af marker og natur, hvilket præger atmosfæren i den grønne oase. En gårdsplads binder bygningerne sammen, og der er plads til leg på græsplænen, mens høje træer skærmer af og forstærker idyllen. Fejrer I fødselsdag, hejser Dannebrog på flagstangen, og de grønne fingre kan også snildt etablere en køkkenhave.

I kommer til at bo landligt med naturen som nabo og kort afstand til Holstebro, som nås på et kvarter samt Vinderup, der ligger mindre end ti minutter fra jer, så I let kan finde tilbud til familiens hverdag, shoppe, spise ude eller hvad I ellers har lyst til. Der er også busforbindelser 400 meter fra ejendommen. Kigger I lidt mere på omegnen, er der virkelig skønne områder, som I kan køre til på kort tid med blandt andet Limfjorden og Livbjerggård Strand som nogle af højdepunkterne.

## 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: Skivevej 191, Hvam, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 65-X000118  
Ejerudgift/md.: kr. 747

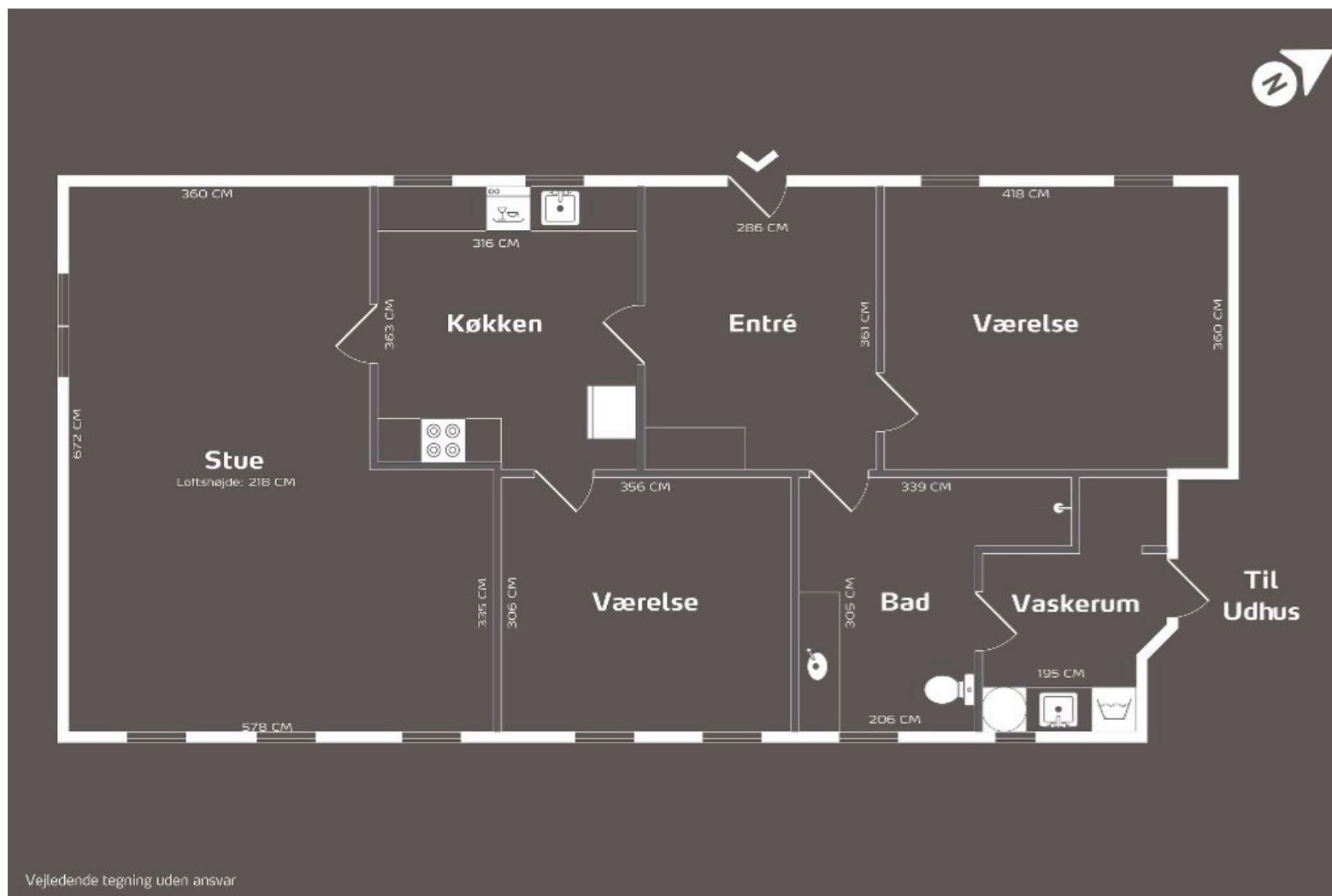
Dato: 30.4.2025



Adresse: Skivevej 191, Hvam, 7500 Holstebro  
 Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 65-X0000118  
 Ejerudgift/md.: kr. 747

Dato: 30.4.2025



Adresse: Skivevej 191, Hvam, 7500 Holstebro  
 Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 65-X0000118  
 Ejerudgift/md.: kr. 747

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Holstebro  
 Matr.nr.: 1b Perregårde, Borbjerg m.fl.  
 BFE-nr.: 9447653 m.fl.  
 Zonestatus: Landzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
 Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 426.000,00  
 Grundværdi: 209.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 340.800,00  
 Grundlag for grundskyld: 167.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	2795 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	2 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	80 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	80 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	135 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	100 m <sup>2</sup>
-heraf Ukendt bygning	35 m <sup>2</sup>
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

20.6.1972 Dok om adgangsbegrænsning mv Tillige akt 61\_A\_236  
 26.5.1977 Dok om byggelinier mv Tillige akt 61\_A\_236

**Kommuneplan:** Kommuneplan 2021-2033

**Spildevandsplan:** Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan.

**Spildevandsplan:** Der er registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.

**Drikkevand:** Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Skivevej 191, Hvam, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 398.000Sagsnr.: 65-X0000118  
Ejerudgift/md.: kr. 747

Dato: 30.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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: 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: D

**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.

Adresse: Skivevej 191, Hvam, 7500 Holstebro  
 Kontantpris: kr. 398.000

 Sagsnr.: 65-X0000118  
 Ejerudgift/md.: kr. 747

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.738,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	398.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.923,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring	kr. 1.593,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	4.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 49,45	I alt	kr.	408.250,00
Skorstensfejning	kr. 404,93			
Genbrugsgebyr	kr. 1.459,00			
Dagrenovation	kr. 935,00			
Miljøgebyr	kr. 861,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 8.963,46			

### 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: 2.265 md./ 27.177 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.805 md./ 21.660 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: 30.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

---

Adresse: Skivevej 191, Hvam, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 65-X0000118  
Ejerudgift/md.: kr. 747

Dato: 30.4.2025

---

**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:**