

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: Ringkøbingvej 19, ldom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 65-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt stråtækt ejendom på stor grund

Denne ejendom ved ldom er perfekt for jer, der søger et stemningsfuldt hjem i landlige omgivelser nær Holstebro. Her er tale om en idyllisk og utrolig velholdt ejendom, hvis fine stråtag er fra 2011. Selve hovedhuset byder på 153 kvadratmeter, og hertil kommer en uudnyttet tagetage, som med fordel kan inddrages til beboelse. Der medfølger en gedigen garagebygning, og I kan tillige se frem til en dejlig, stor grund.

Der er en rigtig hyggelig atmosfære i hjemmets opholdsmiljø, som udgøres af en rummelig stue med åbent køkken. Sidstnævnte danner en funktionel ramme for madlavningen, og det er udført med charmerende fyldningselementer og halv kogeø. Stuen har flere terrassedøre og store vinduespartier, som giver lys og grønt udsyn.

Værelser er der tre af, og de er samlet i en klassisk værelsesafdeling, hvor I også finder flisebadeværelset. På den store tagetage er der som nævnt potentiale for at etablere yderligere værelser, og heroppe er der udgang til en overdækket altan. Huset indeholder afslutningsvis et bryggers, en entré og en fordelingsgang med integreret garderobe.

I bosætter jer i et fredfyldt område med smuk natur og et rigt dyreliv. I ldom er der både skole og daginstitutioner samt et populært idræts- og kulturcenter, der fungerer som samlingspunkt for det aktive lokalsamfund. Køreturen til Holstebro centrum tager kun omkring 13 minutter, så I har nem adgang til et bredt udvalg af butikker, kulturelle tilbud og byens øvrige faciliteter.

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: Ringkøbingvej 19, ldom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 65-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

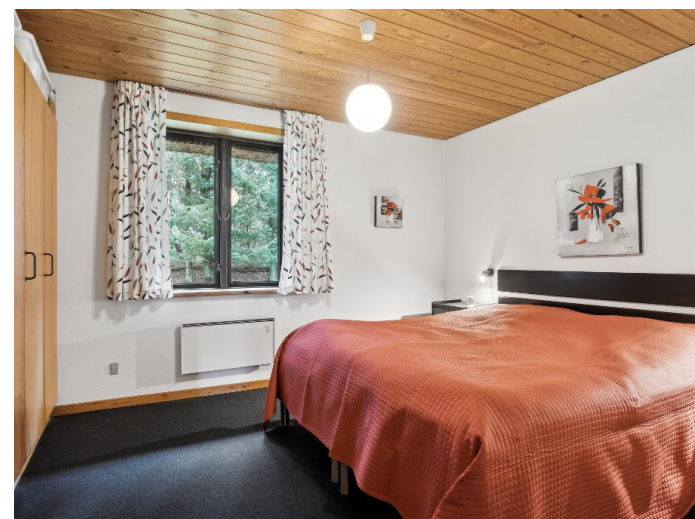
Dato: 2.4.2025



Adresse: Ringkøbingvej 19, ldom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 65-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

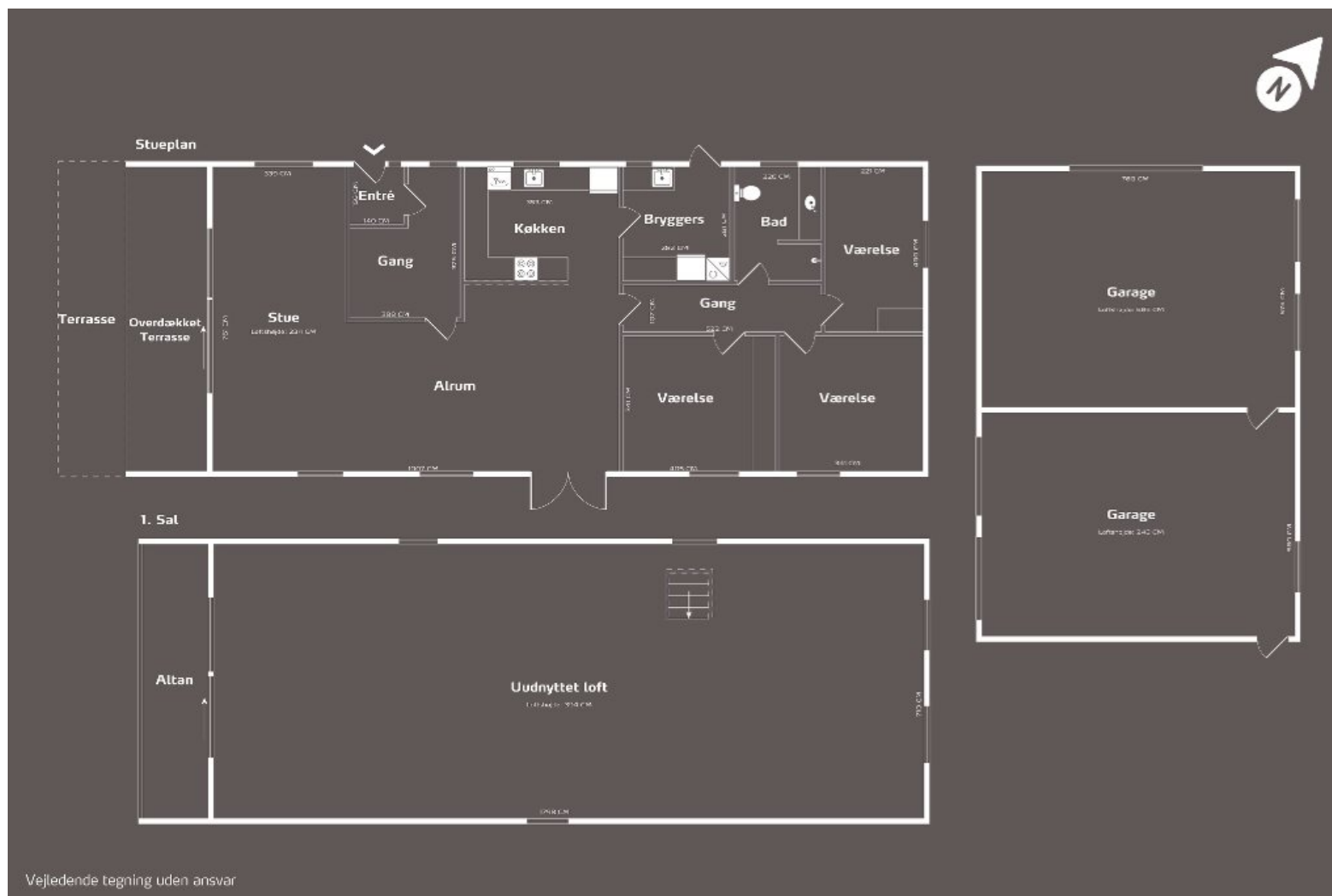
Dato: 2.4.2025



Adresse: Ringkøbingvej 19, ldom, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 65-X0000173
 Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 2.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ringkøbingvej 19, ldom, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 65-X0000173
 Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 16c Den mellemste Del, ldom
 BFE-nr.: 4498617
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat/fælles
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Elvarme / luft til luft
 Opført/ombygget år: 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 1.323.000,00
 Grundværdi: 558.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.058.400,00
 Grundlag for grundskyld: 446.400,00

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

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger som beset

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	30164 m ²
- heraf vej:	1100 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	153 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Andre bygninger:	103 m ²
-heraf Garage	103 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.12.1891 Dok om færdselsret mv SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET
 25.6.1945 Dok om færdselsret mv
 23.1.1964 Dok om adgangsbe­grænsning mv
 11.12.1973 Dok om forsynings-/af­løbsledninger mv SE AKT 60_A_116
 25.11.1975 Dok om byggelinier mv
 17.8.1977 Dok om forsynings-/af­løbsledninger mv
 29.1.1979 Dok om forsynings-/af­løbsledninger mv SE AKT 60_A_116
 23.1.1995 Dok om minkfarm SE AKT 60_A_116
 12.12.2007 Dok om forsynings-/af­løbsledninger mv Resp. omprioritering. 60_M_168
 22.8.2017 Deklaration om pumpeledning for spildevand
 8.5.2018 Deklaration For kabelrør og elkabler med spændinger til og med 20 kV,samt trfstation på 5m2

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Grundvand: Matriklen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundvand: Matriklen er beliggende i et følsomt indvindingsområde

Beskyttet natur: Der er beskyttet vandløb på matriklen

Landbrugspligt: Ejendommen er pålagt landbrugspligt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Ringkøbingvej 19, ldom, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 65-X0000173
 Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
 Topdanmark police nr. 9726 049 227 001

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.100,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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:

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: Ringkøbingvej 19, ldom, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 65-X0000173
 Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.397,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.675.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.134,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	17.950,00
Husforsikring	kr. 9.063,12	I alt	kr.	2.692.950,00
Rottebekæmpelse	kr. 83,04			
Genbrugsgebyr	kr. 1.325,00			
14 dags tømn. 240 L mad/restaff.	kr. 950,00			
Fast miljøgebyr	kr. 955,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.908,00			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.774 md./ 177.293 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.790 md./ 141.479 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: 2.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Ringkøbingvej 19, ldom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 65-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 2.4.2025

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: