



REAL

Granbakken 11A, 7500 Holstebro

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	121
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.249	Grund m ²	
Byggeår	1987	Energimærke	C +

Sagsnr. **481-5479**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Granbakken 11A, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5479
Ejerudgift/md.: kr. 2.249

Dato: 09.04.2026



Sjældent udbudt bolig i hjertet af Holstebro

Velkommen til Granbakken 11A – et yderst velholdt og indbydende hjem med 121 veldisponerede boligkvadratmeter. Her er der plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder, og boligens gennemtænkte indretning gør den særligt velegnet til modne par eller den lille familie.

Huset imponerer fra første øjekast med et lyst og rummeligt køkken, hvor både design og funktionalitet går op i en højere enhed. Køkkenet har god arbejdsplads og praktisk forbindelse til den hyggelige spiseplads, som smukt smelter sammen med opholdsstuen. Her strømmer dagslyset ind gennem store vinduespartier, der skaber en åben og imødekommende atmosfære.

På første sal finder du gode, reelle værelser med mange indretningsmuligheder – hvad enten du drømmer om soveværelse, kontor eller hobbyrum. Værelserne er velplacerede og skaber en naturlig opdeling mellem privatliv og fællesarealer.

Som prikken over i'et byder boligen på en solrig tagterrasse, hvor du kan sidde ugeneret og nyde en kop kaffe eller invitere venner og familie til grillaftener under åben himmel. Den praktiske garage på 39 m² sikrer god opbevaringsplads og parkering. Ydermere er der 3 parkeringspladser, som man som kommende ejer får glæde af.

Beliggenheden er helt i særklasse – under 1 km fra Holstebros gågade, hvor du finder butikker, caféer og byliv. Samtidig er du kun små 100 meter fra Storå, der snor sig gennem landskabet og giver mulighed for dejlige gåture i den fantastiske natur.

Granbakken 11A er ikke bare en bolig – det er et hjem, hvor kvalitet og beliggenhed går hånd i hånd.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning, og oplev denne unikke perle i Holstebro!

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.

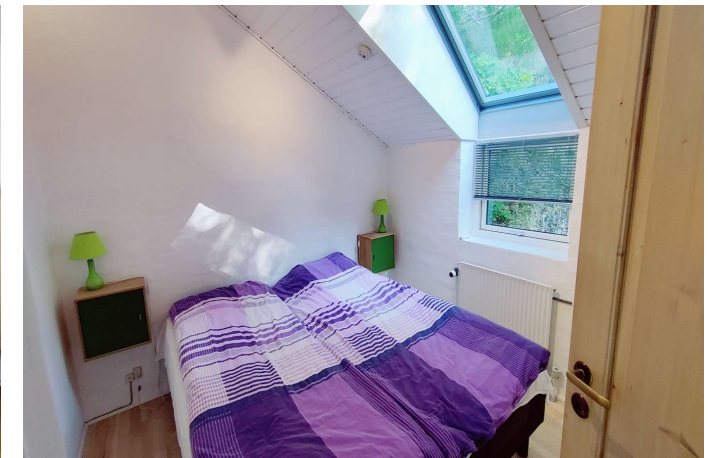
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Granbakken 11A, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5479
Ejerudgift/md.: kr. 2.249

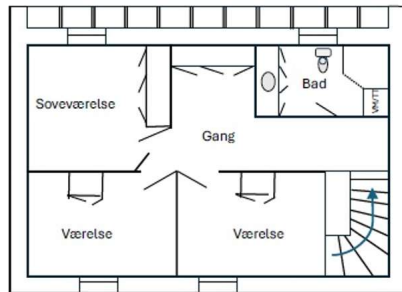
Dato: 09.04.2026



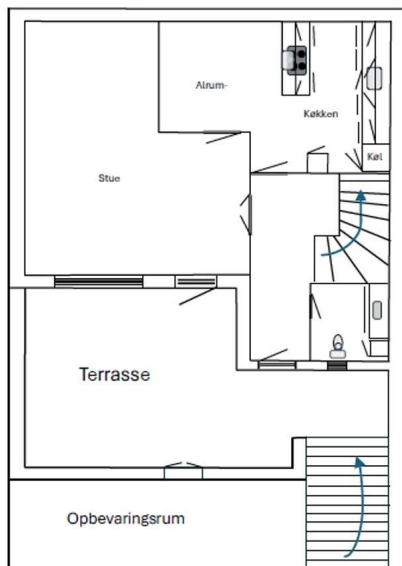
Adresse: Granbakken 11A, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5479
Ejerudgift/md.: kr. 2.249

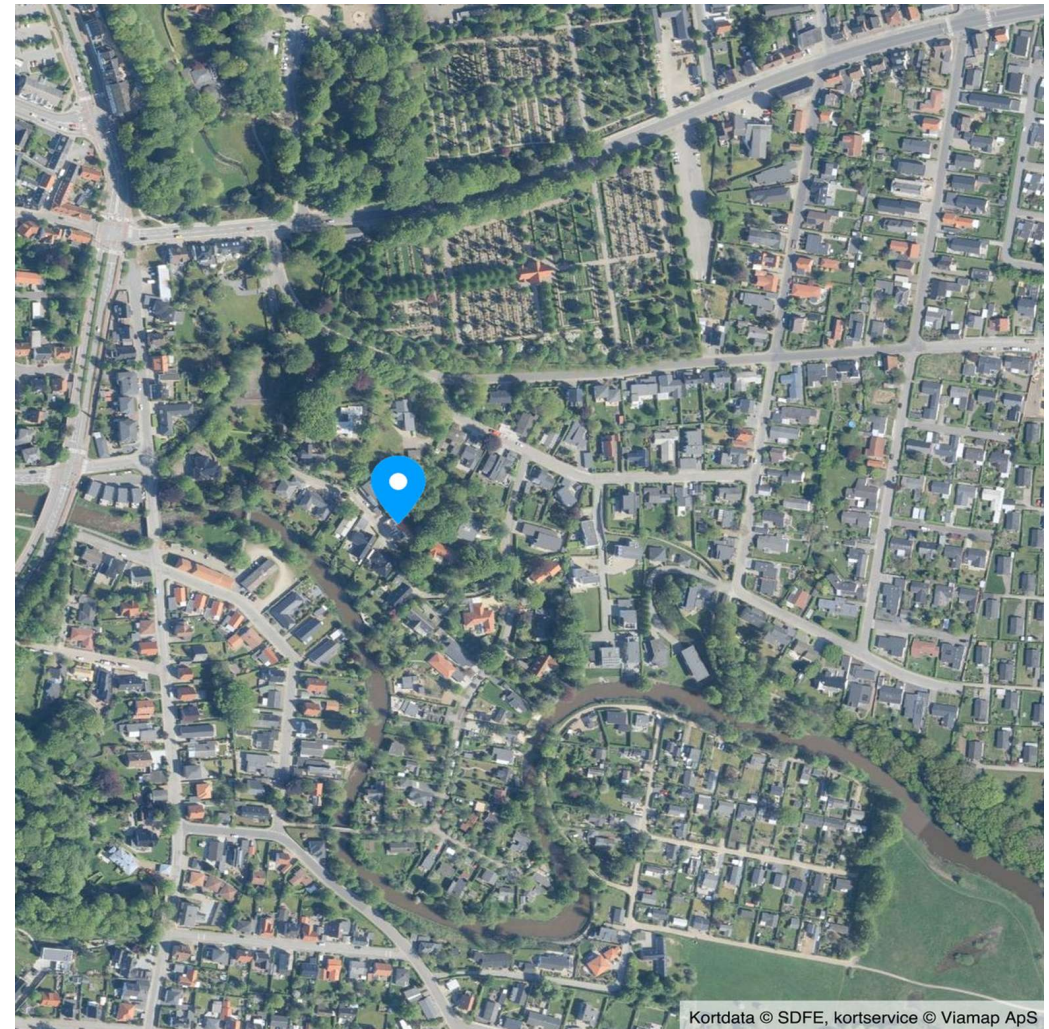
Dato: 09.04.2026



1. Sal



Stue



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Granbakken 11A, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5479
Ejerudgift/md.: kr. 2.249

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	8nm Holstebro Markjorder fra Hjerm
BFE-nr.:	339773
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.566.000
Grundværdi:	1.159.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.052.800
Grundlag for grundskyld:	927.200

Arealer**

Tinglyst areal:	160 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer	160 m ²
BBR-boligareal:	121 m ²
Øvrige arealer:	
- Carport	39 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.12.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt
- Nr. 2: 14.12.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 04.08.1988 - Vedtægter for ejerforening, Granbakken 11, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 4: 11.03.1991 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 02.B.18 - Boliger ved Viborgvej, Agerbækvej, Østervang m.fl., Holstebro

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Bosch Køle/-fryseskab: Siemens Emhætte: Electrolux Ovn: Voss Kogeplade: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Granbakken 11A, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5479
Ejerudgift/md.: kr. 2.249

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.100 Forbrug: 12.590 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2023 udgjorde kr. 4.950,48

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Granbakken 11A, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5479
 Ejerudgift/md.: kr. 2.249

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	10.469
Grundskyld	kr.	10.663
Renovation	kr.	2.960
Rottebekæmpelse	kr.	61
Husforsikring	kr.	2.834

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
I alt	kr.	2.519.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 26.987

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.

Adresse: Granbakken 11A, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5479
Ejerudgift/md.: kr. 2.249

Dato: 09.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Fordelingstal

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 50 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg