

REAL



Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	413
Kontantpris	8.995.000	Værelser	12
Ejerudgift	5.348	Grund m2	4.429
Byggeår/ombygget	1900/1983	Energimærke	B

Sagsnr. **481-5462**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <http://www.realmaeglerne.dk/holstebro>

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: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Denne villa er et sandt liebhaveri udover det sædvanlige. Her forenes kompromisløs kvalitet, gennemtænkte løsninger og lækre materialevalg i en bolig, der er fuldstændig indflytningsklar. Med hele 413 boligkvadratmeter, integreret garage og multirum på 169 kvadratmeter samt en 4.429 m² stor naturgrund med terrasser, overdækkede opholdsarealer, udespa, shelters og bålplads er rammerne sat for en boligoplevelse i særklasse. Dertil kommer unikke detaljer som Svane-elementer og et fjernbetjent vinskab, der elegant kan hæves op fra gulvet i entréen.

Boligen byder på en eksklusiv entré, der opleves som et glasparti med kig i flere retninger – et centralt bindeled mellem villaens afdelinger. Alrummet er husets centrale samlingspunkt. Her er loftet delvist ført til kip, hvilket understreger rummeligheden og de mange lysindfald fra de store vinduespartier. Alrummet har flere udgange til terrasser og have, så udelivet kan inddrages hele året. Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet og fremstår med Svane-elementer, eksklusive materialer og masser af arbejdsplads. Fra køkkenet er der adgang til et værelse/kontor samt en trappe til 1. salen, hvor en repos åbner op til en hyggelig opholdsstue med ovenlysvinduer og et tilhørende værelse. Køkkenet giver desuden adgang til et meget rummeligt bryggers med god skabsplads, vaskefaciliteter og praktisk forbindelse direkte til garagen. Via en gang fra køkkenet er der adgang til et badeværelse og til det store multirum, som sælger i dag anvender som aktivitetsrum. Multirummet har både en dør og en stor port ind til garagen, hvilket giver fleksibilitet til pladskrævende hobbyer, fritidsaktiviteter eller noget helt tredje. Fra entréen leder en anden retning ind i villaens store opholdsstue med loft til kip, pejs og direkte udgang til terrasse og have. Stuen fungerer som et oplagt samlingssted for familie og gæster og binder samtidig forældreafdelingen og værelsesafdelingen sammen. Forældreafdelingen er indrettet som en privat suite med soveværelse, walk-in closet og et eksklusivt badeværelse med fritstående kar, dobbeltbruser og to håndvaske. Værelsesafdelingen rummer hele fire værelser, et multirum og et badeværelse – en oplagt afdeling til børn og/eller gæster.

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.

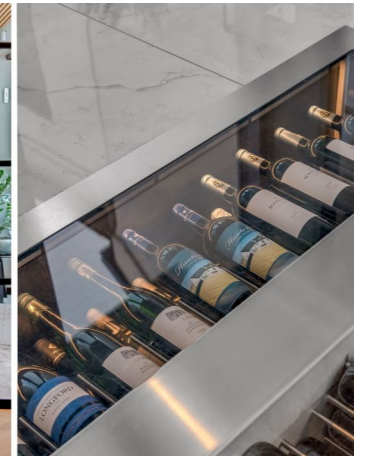
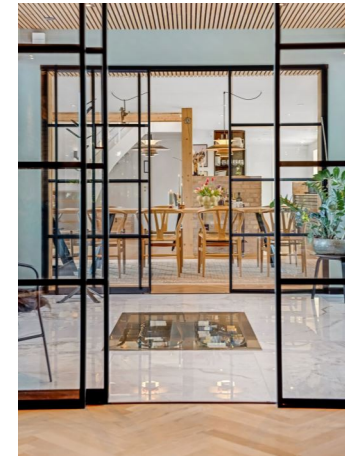
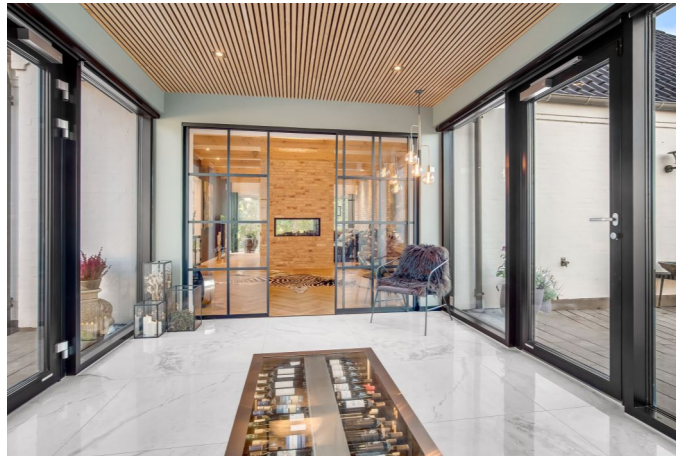
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 29.01.2026



Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

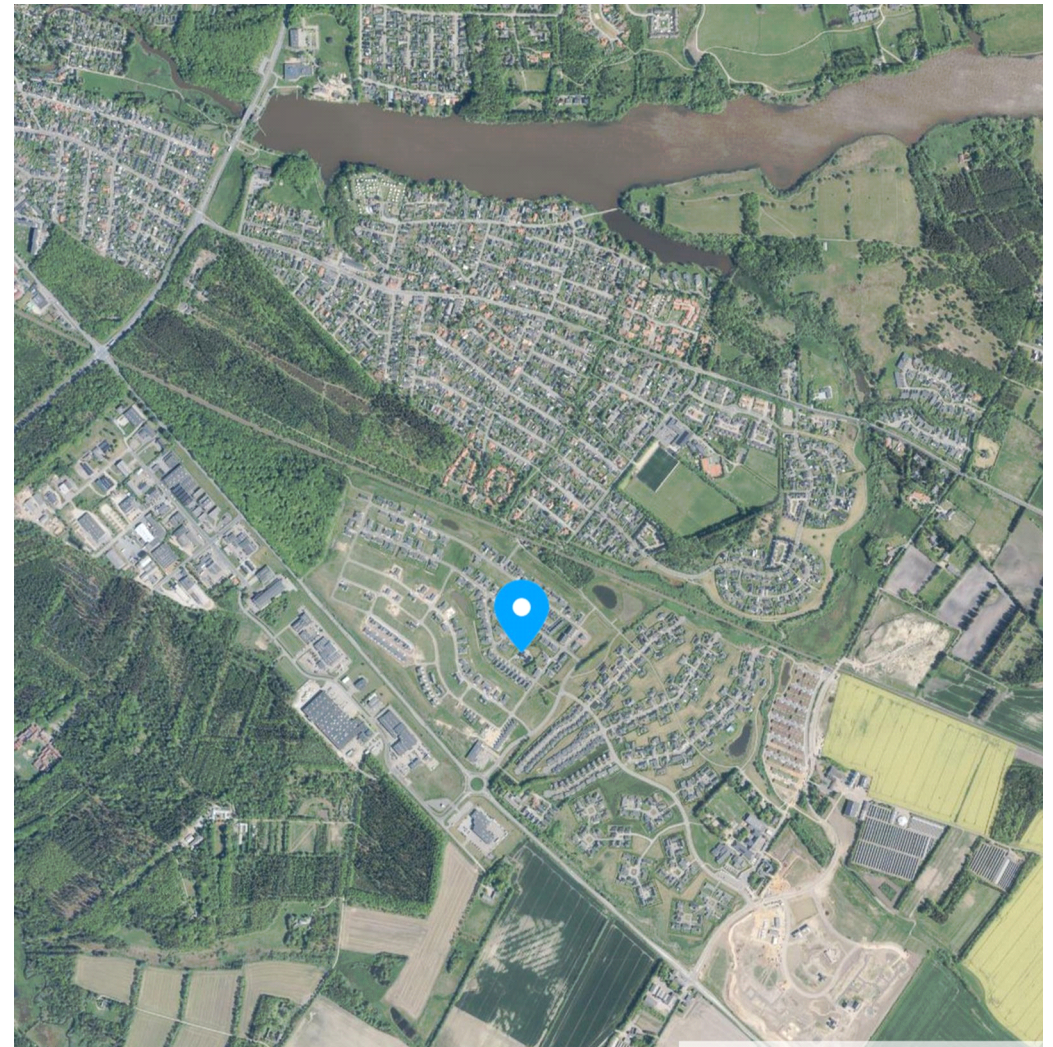
Dato: 29.01.2026



Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 29.01.2026





Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	1 b Halgårde, Tvis
BFE-nr.:	4461240
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.726.000 kr.
Grundværdi:	3.664.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.180.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.931.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	4.429 m ²
Boligareal i alt:	413 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	169 m ²
Udhus:	12 m ²
Shelter:	12 m ²
Fritliggende overdækning:	24 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.200 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 udgjorde kr. 18.528,60

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.122	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	33.709	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	26.011
Husforsikring	kr.	13.511	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Renovation	kr.	3.130			
Grundejerforening	kr.	2.600	I alt	kr.	9.076.861
Rottebekæmpelse	kr.	104	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		64.176			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.294 md./ 579.523 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.112 md./ 469.342 år v/25,30%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Under Hvidtjørnen 25, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 481-5462
Ejerudgift/md.: kr. 5.348

Dato: 29.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Halgård Vest

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt.

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