

REAL



Gyvelvej 29, 7550 Sørvad

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	181
Kontantpris	1.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.498	Grund m2	974
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5343**

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: Gyvelvej 29, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5343
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 31.08.2025



Beskrivelse:

På en lukket og rolig stikvej i den hyggelige landsby Sørvad ligger denne velindrettede villa. Boligen giver en optimal planløsning til familien med gode, sammenhængende opholdsrum og rummelige værelser.

Huset byder velkommen i en stor entré, der er kombineret med et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads. I den vestlige ende af boligen fører en fordelingsgang til et badeværelse og fire rummelige værelser, hvoraf det ene har direkte udgang til haven – perfekt som børne- eller gæsteværelse.

I modsatte ende ligger en voksenafdeling, der består af et soveværelse med faste skabe og et badeværelse.

Husets hjerte er det lyse og indbydende køkken/alrum og stue, som smelter sammen i ét stort opholdsrum. Her strømmes dagslyset ind gennem vinduerne, mens den nyere, hyggelige brændeovn sætter stemningen. Fra stuen er der direkte adgang til en delvist overdækket terrasse, der forlænger ude- og indelivet. Haven er stor og ugeneret med god plads til leg og aktiviteter.

Til ejendommen hører desuden en praktisk garageløsning med værksted.

Sørvad er en velfungerende landsby, hvor der bl.a. er skole til 9. klasse, et kultur og idrætscenter samt en lokal dagligvarebutik. Sørvad er beliggende i naturskønne omgivelser og er en særdeles børnevenlig by. Børnene kan trygt cykle til skole, da man ikke skal krydse befærdede veje. Slutteligt er den korte afstand til både Holstebro, Aulum, Vildbjerg og motorvejen værd at bemærke.

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: Gyvelvej 29, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5343
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 31.08.2025



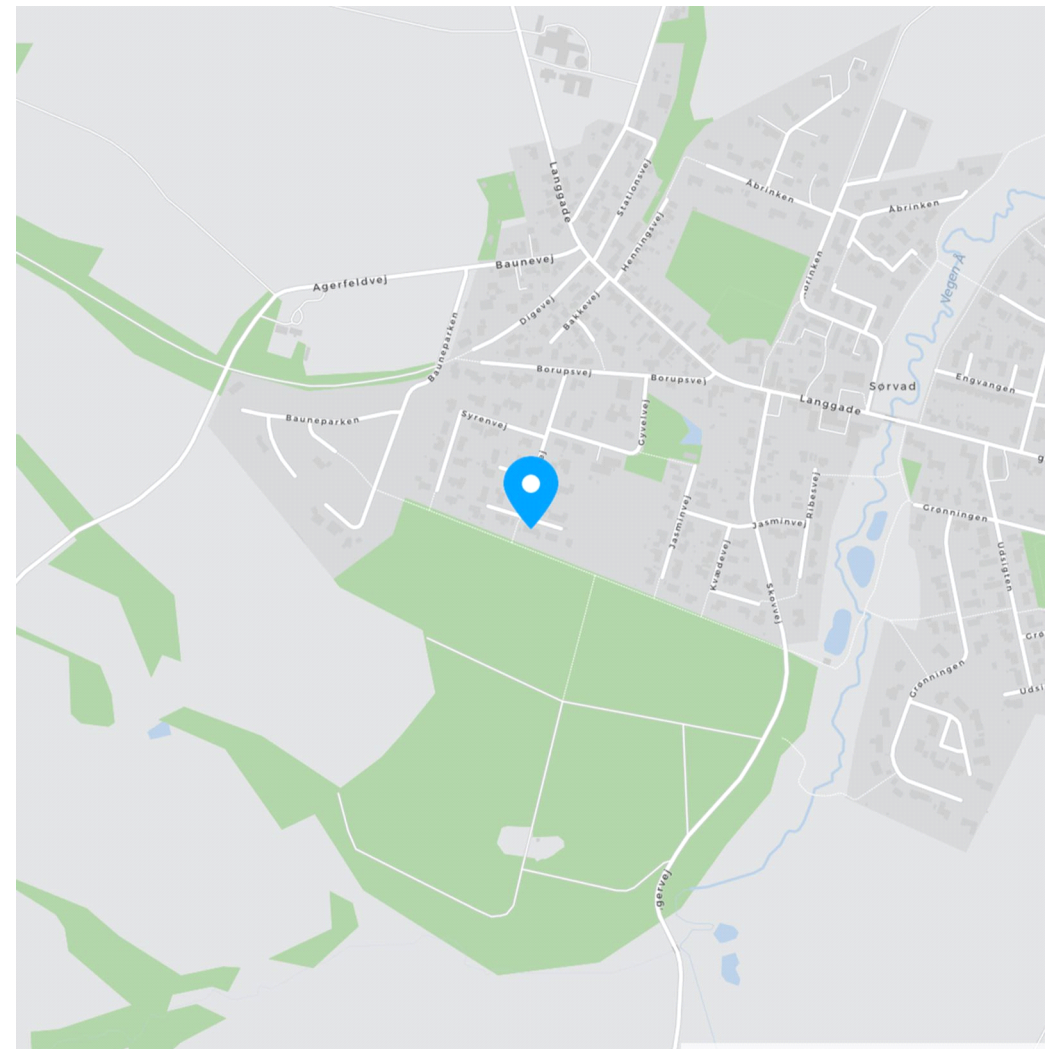
Adresse: Gyvelvej 29, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5343
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 31.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)



Adresse: Gyvelvej 29, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5343
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 31.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	3 fm Sdr. Lund, Vinding
BFE-nr.:	4506480
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.208.000 kr.
Grundværdi:	268.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	966.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	214.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	974 m ²
Boligareal i alt:	181 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m ²
Carport:	36 m ²
Udhus:	14 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):

Komfur: Ukendt **Ovn:** Ukendt **Emhætte:** Brandt **Køleskab:** Grundig **Opvaskemaskine:** Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gyvelvej 29, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5343
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 31.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ALKA 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 21.510,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for perioden 1/1 2023 - 1/1 2024 udgør kr. 9.829,71

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 salgsoptstillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Gyvelvej 29, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5343
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 31.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.929	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.123	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	8.023	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.720.329
Skorstensfejning	kr.	601	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	112			

Ejerudgift i alt 1 år

17.980

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 9.212 md./ 110.540 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.376 md./ 88.512 år v/26,39%
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: 29.08.2025
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: 1/2 - 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: Gyvelvej 29, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5343
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 31.08.2025

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.: 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