

REAL



Lilleåvej 91, Råsted, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.146	Grund m2	2.369
Byggear	2004	Energimærke	A2010

Sagsnr. **481-4930**

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: Lilleåvej 91, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-4930
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 02.06.2025



Beskrivelse:

Spændende bjælkehus - fritids- eller helårsbenyttelse (vælg selv?)

Ca. 13 km vest for Holstebro ligger et helt særligt boligkvarter. Kvarteret er kendetegnende for store naturgrunde og en lokalplan som værner om harmonisk samspil imellem byggestil og naturen omkring. Kvarteret grænser op til en af Danmarks smukkeste golfbaner og Theuts Plantage med veletablerede hjertestier. Desuden byder området på åløb med fint fiskevand samt naturnationalparken Stråsø med fantastisk dyre- og planteliv m.m.

Dette hus er netop nymalet og passer stilmæssigt perfekt ind i området. De bl.a. delvise indvendige lysnede bjælkevægge er ligesom brændeovnen med til, at skabe en omfavnende og meget hyggelig atmosfære. Her ses fine detaljer som store hemse på børneværelser og lofter til kip i husets fællesrum, hvor i øvrigt indtil flere vinduespartier følger kippen og giver et fantastisk lysindfald.

I alt 155 m² i et plan som er indrettet med bryggers, hvor der sammen med god skabsplads, er vaskesøjle bag skydedøre. Stort åbent køkken/alrum og opholdsstue med pænt lyst køkkeninventar, lofter til kip, brændeovn samt indtil flere udgange til skønne terrasser. Soveværelse med eget walk-in, 2 store børneværelser med hver deres hems og desuden 2 badeværelser med bruseniche.

Stor grusbelagt indkørsel til tilhørende fritliggende 46 m² dobbelt carport med redskabsrum i samme stil som boligen. I området er der ikke mulighed for tilslutning til fjernvarme, hvorfor der under husets tag er etableret varmepumpe i et særskilt fyrrum, som et super godt alternativ.

Gennemført åbent brændeskur og fint drivhus i forbindelse med enkelte frugttræer og lille køkkenhave. Omkring villaen er der indtil flere dejlige fliseterrasser – både mod øst, syd og vest! Og på grundens i alt 2.369 m² er der stor græsplæne, højbede og gennemført bålplads. Skel til bl.a. marker og kvarterets skønne fællesareal med bl.a. boldbane og stort shelter som benyttes eksempelvis til Skt. Hans.

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: Lilleåvej 91, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-4930
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 02.06.2025



Adresse: Lilleåvej 91, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-4930
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

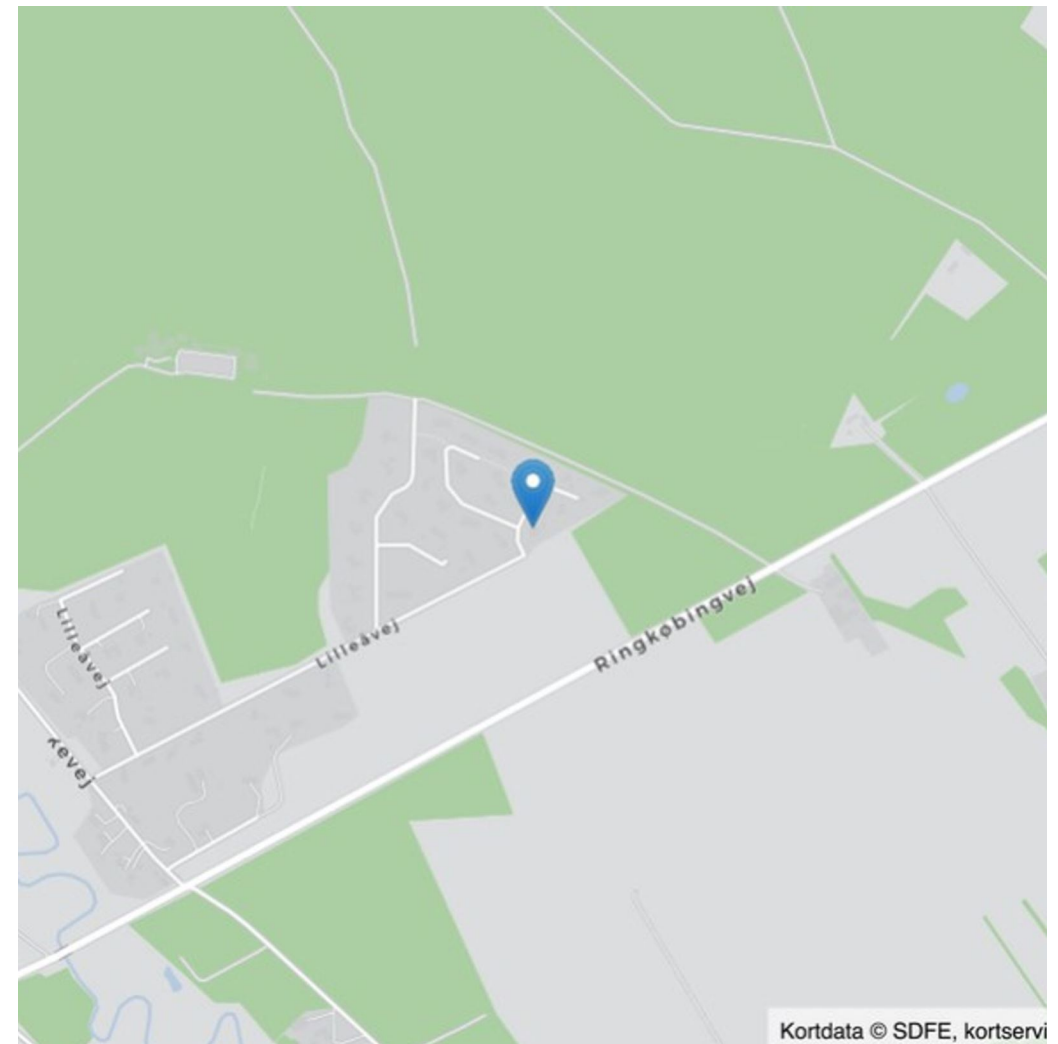
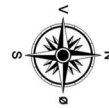
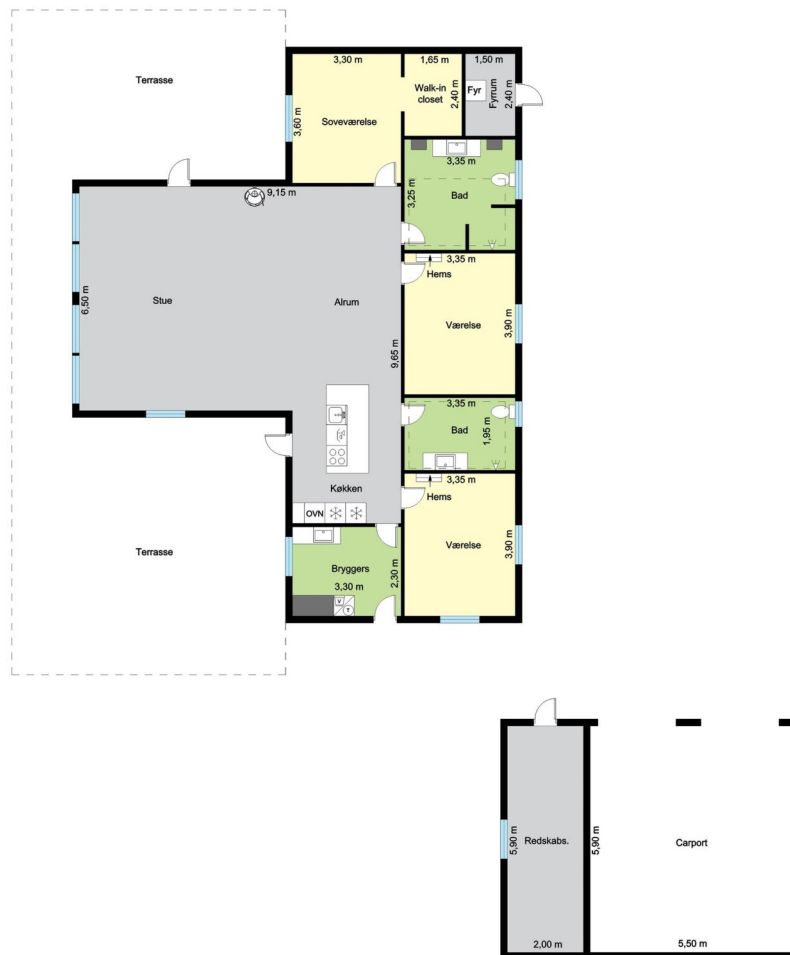
Dato: 02.06.2025



Adresse: Lilleåvej 91, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-4930
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 02.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Lilleåvej 91, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-4930
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 02.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 39 n Stenum Hgd., Råsted
BFE-nr.: 8479840
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.197.000 kr.
Grundværdi: 787.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.757.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 629.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 2.369 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 155 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Andre bygninger: 46 m²
- heraf Carport 46 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerlauget Lilleåvej
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: **Siemens** Opvaskemaskine: **Siemens** Ovn: **Samsung** Køleskab: **Samsung**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lilleåvej 91, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-4930
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 02.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos DFA Forsikringsagentur
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug: 4.733,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

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.



Adresse: Lilleåvej 91, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-4930
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 02.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.964	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.240	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.052
Husforsikring	kr.	4.050	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.400		kr.	2.017.902
Grundejerforening	kr.	1.400	I alt		
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	83			

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

25.750

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.036 md./ 132.436 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md./ 105.689 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: 29.05.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Lilleåvej 91, Råsted, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-4930
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 02.06.2025

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:

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
Totalkredit/0,6% Obligationslån	Obligationslån	1.403.025	1.403.025	1.410.716	DKK	0,57	85.096	25,50	2,19			Nej	

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at køber 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