

REAL



Laubsvej 55, 7500 Holstebro

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	126
Kontantpris	1.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.555	Grund m2	408
Byggeår/ombygget	1984/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5395**

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: Laubsvej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 481-5395
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 21.05.2025



Beskrivelse:

Denne lyse og indbydende bolig på Laubsvej 55, fremstår i indflytningsklar stand og er beliggende på en stille, lukket vej i det populære Ellebækområde, hvor tryghed er et sandt nøgleord.

Her får I en bolig i et roligt og familievenligt kvarter med veludviklede stisystemer, flere legepladser og kort afstand til både daginstitution, skole og indkøb.

Boligen rummer hele fire værelser, et moderne badeværelse, et praktisk bryggers og et åbent køkken, der ligger i perfekt centeret mellem de to dejlige stuer. De vestvendte vinduer i både dagligstuen og udestuen – som i øjeblikket fungerer som spisebue – bader rummene i et væld af naturligt lys og giver en skøn følelse af at kunne træde direkte ud i den private og solrige have. Udestuen åbner op til haven, og her er der masser af plads til hyggelige stunder med familien.

I den familievenlige og funktionelle planløsning findes en separat soveafdeling med tre værelser og et badeværelse med dobbelthåndvask og bruseniche. Derudover er der et ekstra værelse ved siden af dagligstuen, som med sin gode placering egner sig perfekt som forældresoveværelse.

Udenfor venter en privat, solrig og afskærmet baghave med grøn græsplæne og en skøn terrasse, hvor sommeren kan nydes i fulde drag. Til boligen hører også et isoleret skur i haven samt en carport med ekstra opbevaringsplads i et tilhørende skur.

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: Laubsvej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 481-5395
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 21.05.2025



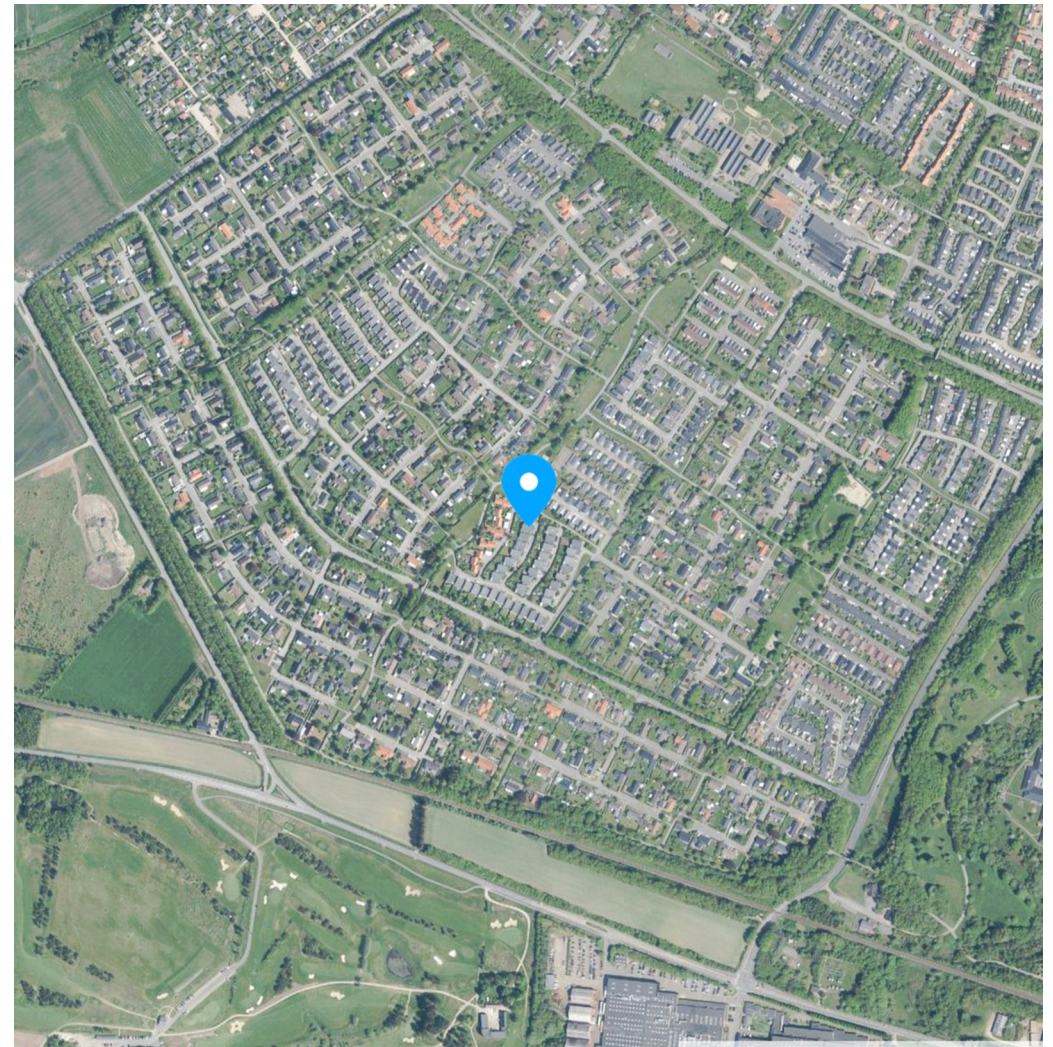
Adresse: Laubsvej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 481-5395
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 21.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Adresse: Laubsvej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 481-5395
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 21.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	1 tp Frøjk, Holstebro Jorder
BFE-nr.:	5718739
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1984/1986

Arealer*

Grundareal udgør:	408 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	141 m ²
- heraf Udestue	15 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
- heraf Carport	31 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 29.08.1973 lbnr. 925514-60 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Tinglyst d. 16.10.1973 lbnr. 925515-60 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Tinglyst d. 21.05.1981 lbnr. 925517-60 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Tinglyst d. 19.11.1984 lbnr. 925518-60 Tillægstekst Dok om vej mv.
Tinglyst d. 11.03.1991 lbnr. 925519-60 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerlauget Ellebæk 2

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.484.000 kr.
Grundværdi:	406.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.187.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	324.800 kr.

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Laubsvej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 481-5395
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 21.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ETU 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.: 8.588 Forbrug: 14.220,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for 2024 udgjorde kr. 6.181,25 ifølge oplysninger fra Vestforsyning.

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 C.

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: Laubsvej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 481-5395
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 21.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.055	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	3.735	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.403	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.400	I alt	kr.	1.669.246
Rottebekæmpelse	kr.	66			

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

18.659

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 9.138 md./ 109.658 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.382 md./ 88.582 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: 20.05.2025
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: Laubsvej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 481-5395
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 21.05.2025

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

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