

REAL



Webersvej 7, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	2.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.348	Grund m2	810
Byggear	1986	Energimærke	B

Sagsnr. **481-J5502**

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: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

På Webersvej 7 i Holstebro ligger denne velindrettede villa, hvor der er god plads til hele familien – og mulighed for at sætte sit eget præg på indretningen. Huset er beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder, hvilket gør det oplagt til børnefamilien, der ønsker trygge rammer i hverdagen.

Boligen er indrettet med et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, et funktionelt køkken og et alrum med plads til spisebord. Fra alrummet er der dobbeltdør ind til stuen, som byder på et dejligt lysindfald og en hyggelig brændeovn.

Fra alrummet er der desuden udgang til en sydvestvendt terrasse med markise, hvor sommerdagene kan nydes i private omgivelser. Haven er anlagt primært med græs og kræver minimal vedligeholdelse, men der er samtidig gode muligheder for at skabe sin egen grønne oase.

Huset rummer i alt fire værelser, hvilket giver plads til både børn, gæster og hjemmekontor. Dertil kommer en separat entré og et badeværelse med et lyst inventar.

Til ejendommen hører en garage med tilhørende redskabsrum, hvor taget er skiftet i 2024. I forlængelse heraf findes et overdækket område, ideelt til opbevaring af brænde, cykler eller lignende.

En villa med solidt udgangspunkt, rolig beliggenhed og plads til at skabe netop det hjem, man drømmer om.

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: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 30.01.2026



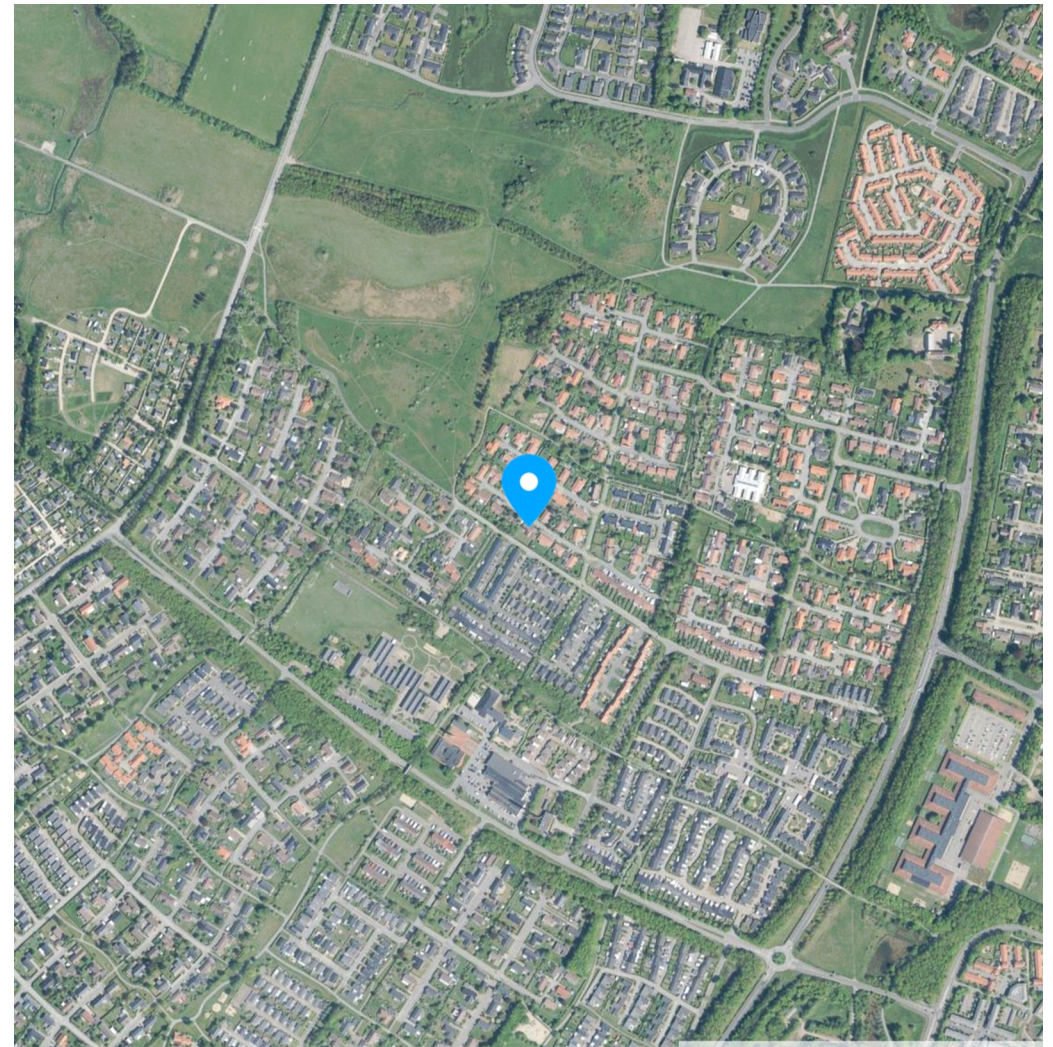
Adresse: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profiln.dk)



Adresse: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 3 bg Døes Gårdhøj, Holstebro Jorder
BFE-nr.: 5718009
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1986

Arealer*

Grundareal: 810 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Garage: 41 m²
Udhus: 21 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.07.1985 lbnr. 917968-60 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 60_I_469

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.023.000 kr.
Grundværdi: 592.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.710.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 631.200 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug: kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 udgjorde kr. 5.017,32

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 B.



Adresse: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.723	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	7.259	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.942	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.130			
Grundejerforening	kr.	1.400	I alt	kr.	2.117.519
Skorstensfejning	kr.	639			
Rottebekæmpelse	kr.	81			

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

28.174

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.287 md./ 135.448 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.140 md./ 109.676 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: 30.01.2026
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: Webersvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-J5502
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 30.01.2026

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: Ejerlauget Webersvej 2 - 46

Pligt til medlemskab:

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