



REAL

Skovbakken 18, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.892	Grund m2	861
Byggeår/ombygget	1958/1968	Energimærke	D

Sagsnr. **481-5269**

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: Skovbakken 18, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 481-5269
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

På Skovbakken 18 i Holstebro finder man en bolig med flere brugbare detaljer og en attraktiv beliggenhed i et roligt område nær både hverdagens gøremål og grønne omgivelser. Her er blandt andet to badeværelser og en sydvestvendt have med hyggelige uderum.

Indretningen rummer en entré, et lyst køkken og hele to badeværelser – hvoraf det ene både har badekar og bruseniche. Derudover et værelse med tilstødende disponibelt rum samt et større værelse med walk-in og direkte udgang til terrassen. Har man behov for flere værelser, er der mulighed for at tænke kreativt med en opdeling af dette rum. Stuen er i vinkel og rummer både spiseplads og opholdsområde – herfra er der udgang til en delvist overdækket terrasse, der vender mod sydvest.

Udenfor finder man en lukket og solrig have med flere gode rum til både boldspil, solbadning, køkkenhave og bålhygge. Haven er sydvestvendt og har et hyggeligt gårdhavamiljø, der skaber god stemning i de varme måneder. Til boligen hører også et integreret redskabsskur med plads til opbevaring.

Kvarteret er roligt og velfungerende med et godt mix af børnefamilier, unge og mangeårige beboere. Med både Rolf Krake Skole og friskole i nærheden, og med daginstitutioner og indkøb inden for gå- eller cykelafstand, er det en oplagt base for hverdagen. Samtidig er der få minutters gang til både bymidten og grønne områder ved skov og å.

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.

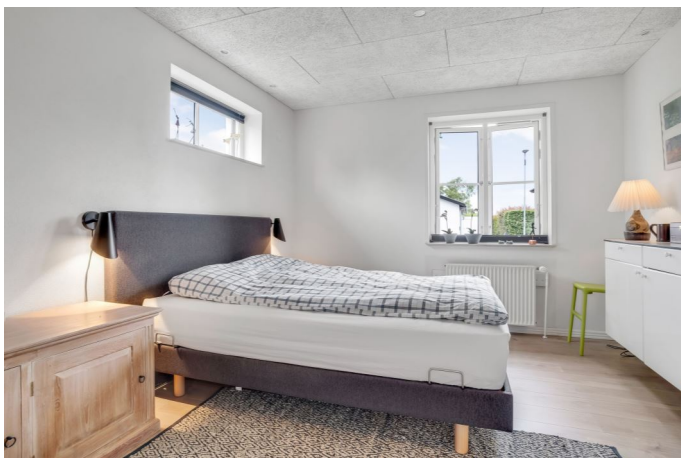
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Skovbakken 18, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 481-5269
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

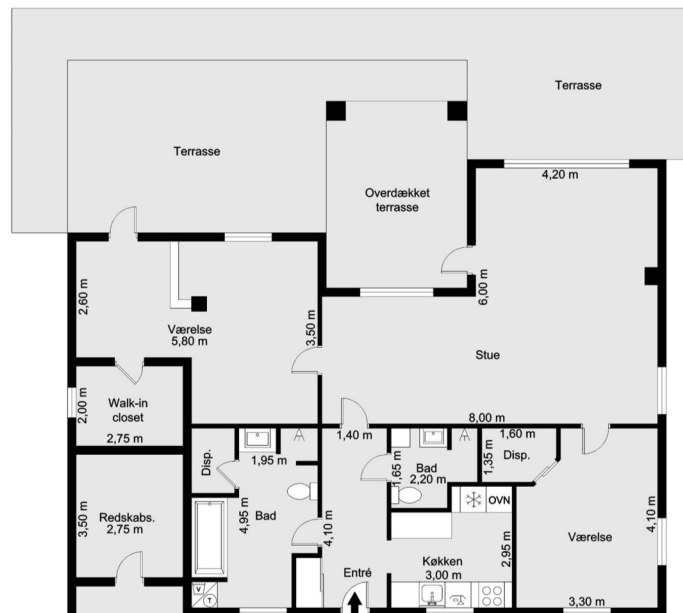
Dato: 03.12.2025



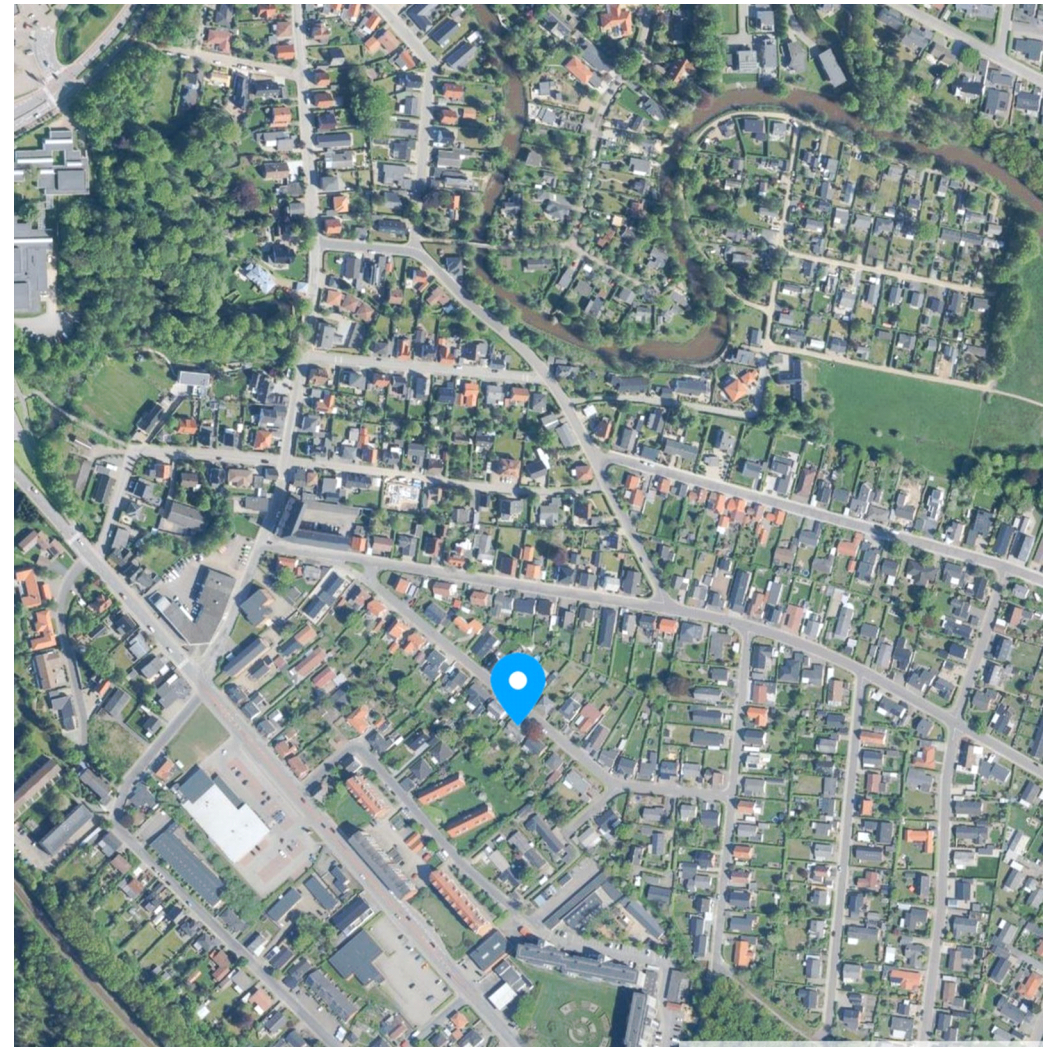
Adresse: Skovbakken 18, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 481-5269
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 03.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Skovbakken 18, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 481-5269
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	1 bf Holstebro Markjorder fra Hammerum
BFE-nr.:	5715638
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1958/1968

Arealer*

Grundareal:	861 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Tinglyst d. 04.04.1945 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 60_E_501
Tinglyst d. 30.10.1968 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
Tinglyst d. 11.03.1991 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 60_O_90

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.845.000 kr.
Grundværdi:	732.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.476.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	585.600 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovbakken 18, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 481-5269
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF 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.: 12.131 Forbrug: 19.930,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 udgjorde kr. 9.081,55

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 D.

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. 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 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.



Adresse: Skovbakken 18, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 481-5269
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.528	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.734	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.152	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.230	I alt	kr.	1.815.146
Rottebekæmpelse	kr.	60			

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

22.704

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.500 md./ 113.999 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.681 md./ 92.171 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 3 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: 28.11.2025
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: Skovbakken 18, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 481-5269
Ejerudgift/md.: kr. 1.892

Dato: 03.12.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	855.000	855.000	858.302	DKK	4	39.929	29,75	4,60			Nej	

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