

REAL



Hvalfisker 23, Mejrup, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.257	Grund m2	981
Byggear	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **481-5312**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbrecht

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: Hvalfisken 23, Mejrup, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5312
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 08.09.2025



Beskrivelse:

Her er der tale om et meget attraktivt boligemne, som med dets 156 m² kan danne rammerne for familier i mange størrelser. Boligen indeholder således 4 gode værelser + samt en dejlig, integreret stue i forlængelse af køkken/alrummet. Husets forældreafdeling er placeret for enden af huset og har sit eget walk in og badeværelse.

Boligens hjerte er placeret i køkken/alrummet, som udfolder sig i et godt lysindfald og loft til kip. Køkkenet, som er fra HTH, er bl.a. indrettet med stor ø, som fungerer som den naturlige opdeling mellem køkken og alrum. Alrummet fortsætter i direkte forlængelse til stuen, og der er derfor tale om en rigtig "samtalebolig" med rig mulighed for større selskaber.

Værelsesafdelingen ligger i sammenhæng med entreens fordelingsgang og rummer 3 værelser gode og hyggelige værelser, rummeligt bryggers med egen udgang til have samt et flot badeværelse.

Grunden, som tæller 981 m², rummer udover boligen en integreret dobbelt carport på hele 47 m², hvoraf 7 m² er et isoleret skur med mulighed for opbevaring mv. Herudover en flot og velholdt have med græs samt en skøn sydvendt terrasse. Ejendommens placering er ekstremt praktisk med 2 min kørsel til REMA 1000 samt ligeledes få minutters kørsel til både skoler, Mejrup, Holstebro Centrum og motorvejen.

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: Mads Krabbe Thorsen

Adresse: Hvalfisker 23, Mejrup, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5312
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 08.09.2025



Adresse: Hvalfisker 23, Mejrup, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5312
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 08.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 9 z Den sydvestlige Del, Mejrup
BFE-nr.: 100095358
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.775.000 kr.
Grundværdi: 678.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.220.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 542.400 kr.

Arealer*

Grundareal: 981 m²
Boligareal i alt: 156 m²
Øvrige arealer:
Integreret Carport: 47 m²
Integreret Udhus: 7 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. 31.08.2017 lbnr. 1009079296 Filnavn: 339b97ab-c4f3-4c56-b64f-49b115efedbc

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hvalfiskens 23, Mejrup, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5312
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 08.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.253 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Hvalfiskens 23, Mejrup, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5312
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 08.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.322	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	6.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.052
Husforsikring	kr.	4.051	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.400	I alt	kr.	3.225.102
Grundejerforening	kr.	2.000	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.	74			
Ejerudgift i alt 1 år		27.085			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.293 md./ 207.510 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.824 md./ 165.884 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: 08.09.2025
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: Hvalfisker 23, Mejrup, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 481-5312
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 08.09.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hornshøj Øst

Pligt til medlemskab: Ja

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