



REAL

Vinderupvej 13, 7560 Hjerm

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.326	Grund m2	14.845
Byggear/ombygget	1914/1984	Energimærke	E

Sagsnr. **481-5346**

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: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Nedlagt landejendom i gåafstand til fjorden og godt udsigtspotentiale!

Denne nedlagte landejendom på Vinderupvej 13 tilbyder ca. 1,5 ha omkringliggende jord med en blanding af lukket have med drivhus, gårdsplads, engareal, græsmark, skov og varieret tæt beplantning.

Til ejendommen hører en mulighedernes udbygning – det kunne være alt lige fra hobbyværksted, stor garage, indretning af gildesal, løsdriftsstald hvis man er til f.eks. et par heste – kun fantasien sætter grænser!.

Bygningerne trænger til en kærlig hånd og yderligere istandsættelse må påregnes. Men samtidig masser af muligheder for, at sætte sit eget præg i en allerede begyndende modernisering med masser af potentiale.

Stuehuset er på 187 m2 og er med grå facader og hyggelige sprossede vinduer. Indenfor ses tidløst hvidt køkkeninventar og detaljer med charmerende synlige bjælker.

Der er et åbent og lyst køkken/alrum, med hyggelig brændeovn, samt franske døre til yderligere en opholdsstue.

Derudover er der fra alrum adgang til stort værelse/kontor med skabe

Baggangen har vaskefaciliteter og adgang til et praktisk viktualierum samt husets badeværelse med bruseniche.

Fra forgang er der adgang til soveværelset og stuen. Forgang og soveværelse har god skabsplads.

På 1. salen finder man et stort værelse og en stor stue, begge med loft til kip og synlige bjælker.

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: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 31.01.2026



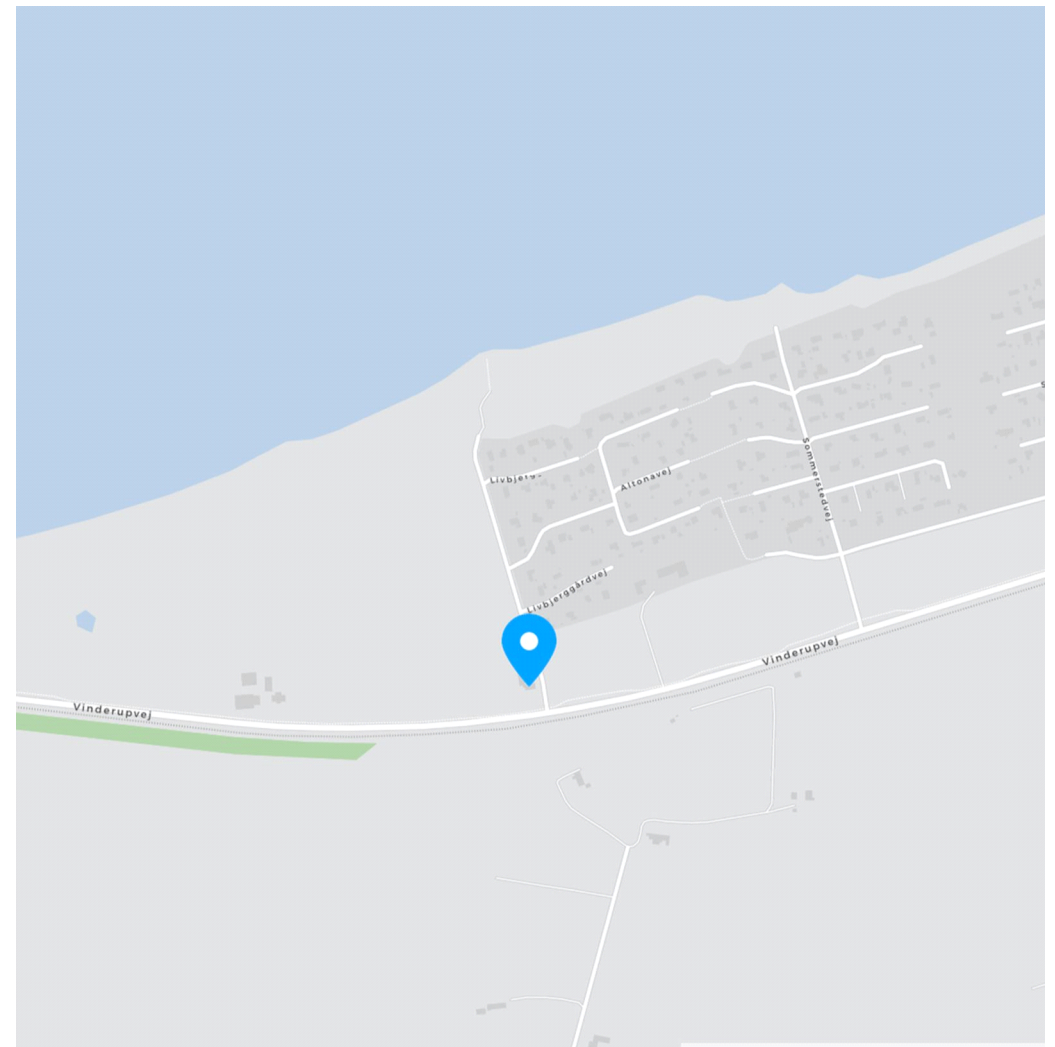
Adresse: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Struer
Matr.nr.: 5 a Volstrup Hgd., Hjerm
BFE-nr.: 4493406
Zonestatus: Sommerhusområde og landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1914/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 736.000 kr.
Grundværdi: 453.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 588.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 362.400 kr.

Arealer*

Grundareal: 14.845 m²
- heraf vej 2.920 m²
Boligareal i alt: 187 m²
- heraf udnyttet tagetage: 63 m²

Øvrige arealer:
Carport: 22 m²
Udhus: 155 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. 19.01.1900 Dok om vej mv Filnavn: 61_E_521
Nr. 2 lyst d. 27.03.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 31.01.1975 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, 1F, 1G, 1H, 1I, Filnavn: 61_J_279
Nr. 4 lyst d. 07.03.1975 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A, 1F, 1G, 1H, 1I, Filnavn: 61_J_279
Nr. 5 lyst d. 25.01.2001 Lokalplan nr 254. Filnavn: 61_M_55
Nr. 6 lyst d. 21.03.2001 Tillægstekst Dok om oversigt mv

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: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.600 Forbrug: 2.641,00 Liter fyringsolie

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.003	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.617	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	3.395	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.325	I alt	kr.	1.310.650
Skorstensfejning	kr.	490	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.	82			

Ejerudgift i alt 1 år

15.911

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.005 md./ 84.065 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.714 md./ 68.567 år v/24,50%
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: 31.01.2026
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: Vinderupvej 13, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5346
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 31.01.2026

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.: Vides ikke

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