



REAL

Frugthaverne 16, Halgårde, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	211
Kontantpris	4.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.423	Grund m2	1.176
Byggear	2012	Energimærke	A2010

Sagsnr. **481-5110**

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: Frugthaverne 16, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 481-5110
Ejerudgift/md.: kr. 2.423

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Spændende utraditionel og meget velbygget liebhaverbolig i en kvalitet, hvor der ikke er sparet på noget. Boligen er opført i år 2012 og fremstår med et smukt majestætisk udtryk. Fuldmuret i 2 plan med hvide vandskurede facader, sort betontag og Velfac buede træ-/aluvinduer m.m.

Villaen fremstår nyrenoveret med nye designgulve i beton, Invita køkken-, bryggers og badeværelsesinventar fra år 2022, nye hårde hvidevarer og nyindrettet walk-in. Der er god belysning fra de mange spots i loftet, og i alle rummene er der en behagelig akustik grundet de hvide gipslofter med indbyggede akustikfelter. Derudover er der et renoveret Nilan genindvindingsanlæg, som dækker hele huset og gennemgående gulvarme m.m.

I alt 211 m² indrettet med præsenterabel entre/hall, hvor der er trappe til 1. sal. Åbent alrum og køkken indrettet med bl.a. stor skabsvæg og køkken-ø samt udgang til østvendt terrasse. Rummeligt bryggers med vaskefaciliteter, kontor samt badeværelse på begge etager.

1. sal rummer en stor opholdsstue med udgang til dejlig altan. Den store opholdsstue kan med nemhed laves til yderligere værelser. Da villaen er højt beliggende, er der særligt fra 1. salen en fantastisk og langstrakt udsigt over kvarteret samt de bagvedliggende marker og skov. 2 gode værelser og soveværelse med eget walk-in.

En herskabelig fjernbetjent elport åbner op til boligens indkørsel som er anlagt med mørke granitskærver i fin kontrast til de hvide facader. Tilhørende 37 m² fuldmuret og isoleret garage og redskabsrum bygget i samme stil som boligen. Haven er designet af havearkitekt og byder på læfulde hygekroge og henholdsvis mulighed for sol og skygge hele dagen. Grunden er på 1.176 m² og haven er anlagt, så den er nem at holde med bl.a. stedsegrønne træer og buske samt græsplæne omkranset af tæt hæk.

Beliggende i populære Halgård på lukket villavej. Et børnevenligt kvarter med fritidsordning, juniorklub skole til 7. klasse - fra 2028 til 9. klasse grundet en ny overbygning. Desuden er der sportshal og gode indkøbsmuligheder samt nem adgang til motorvejen. Naturen omkring indbefatter både skov og åbne vider.

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: Frugthaverne 16, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 481-5110
Ejerudgift/md.: kr. 2.423

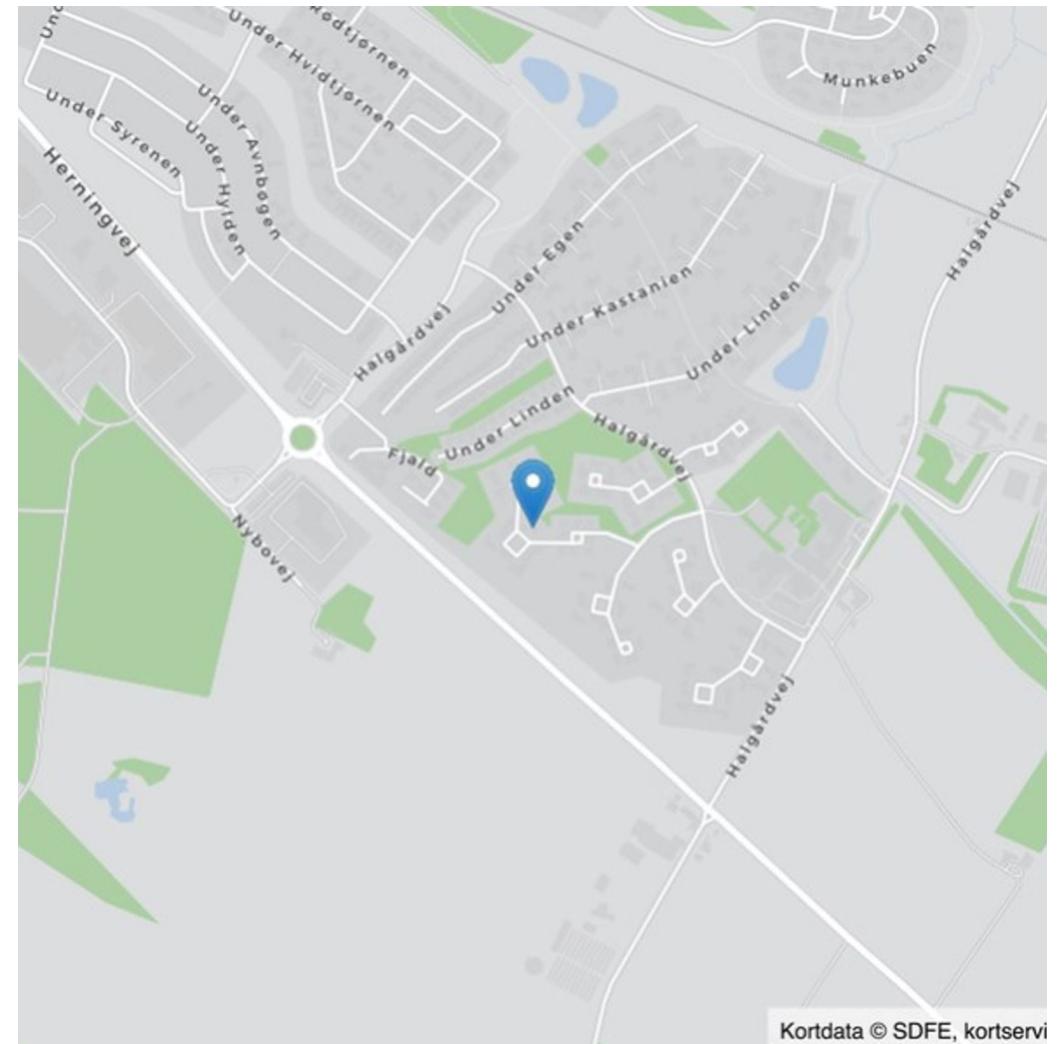
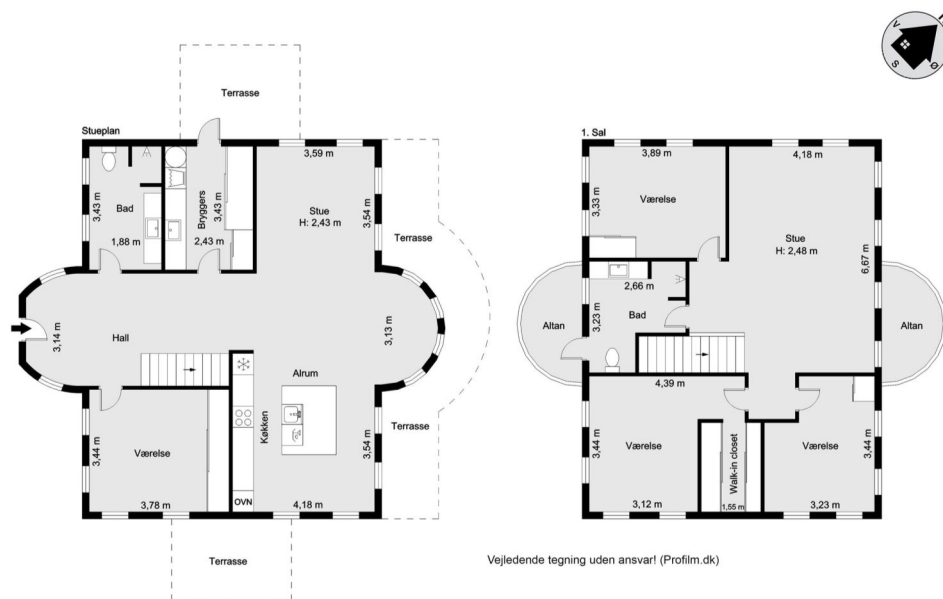
Dato: 27.01.2026



Adresse: Frugthaverne 16, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 481-5110
Ejerudgift/md.: kr. 2.423

Dato: 27.01.2026



Adresse: Frugthaverne 16, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 481-5110
Ejerudgift/md.: kr. 2.423

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 2 gf Halgårde, Tvis
BFE-nr.: 10173417
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2012

Arealer*

Grundareal: 1.176 m²
Boligareal i alt: 211 m²
Øvrige arealer:
Garage: 37 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.491.000 kr.
Grundværdi: 785.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.792.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 628.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Micro/combi ovn: **AEG** Ovn: **AEG** Kogeplade med indbygget emhætte: **Bora** Køleskab: **Liehherr** Opvaskemaskine:
Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frugthaverne 16, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 481-5110
Ejerudgift/md.: kr. 2.423

Dato: 27.01.2026

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:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for perioden 01.04.2022 - 31.12.2022 udgør kr. 7.433

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.

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 A2010.



Adresse: Frugthaverne 16, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 481-5110
Ejerudgift/md.: kr. 2.423

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.243	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	7.222	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.949
Husforsikring	kr.	4.412	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	3.130	I alt	kr.	4.334.599
Rottebekæmpelse	kr.	67			

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

29.075

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.088 md./ 277.056 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.697 md./ 224.366 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: 27.01.2026
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: Frugthaverne 16, Halgårde, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 481-5110
Ejerudgift/md.: kr. 2.423

Dato: 27.01.2026

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
Ingen													

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, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

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