



REAL

Svinget 8, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	2.895.000	Erhverv m2	24
Ejerudgift	3.523	Grund m2	721
Byggear	1953	Energimærke	C

Sagsnr. **481-4246**

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: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Svinget 8 i Holstebro udbydes nu en sjældent udbudt og arkitektonisk flot rødstensvilla, der kombinerer æstetik, funktionalitet og en yderst attraktiv placering. Her får man en stilfuldt istandsat bolig med gåafstand til Holstebros hyggelige bymidte, Museumshaven og Vegene A, og samtidig bor man med kort afstand til motorvejsnettet, hvilket giver nem adgang til både Herning og resten af regionen.

Villaen fremstår med et elegant arkitektonisk udtryk i form af røde murstensfacader, sort tagpap med listedækning og moderne træ-/aluvinduer. Indenfor videreføres det stilrene udtryk med blandt andet troldektlofter, der sikrer en behagelig akustik, et grebsfrit og tidløst køkken samt rustikke teglklinder i den højloftede kælder, der delvist er godkendt til beboelse.

Boligens indretning byder på spændende detaljer som niveauforskelle og halvmure, der skaber naturlige opdelinger mellem rummene og samtidig understøtter et moderne og åbent boligmiljø. Hjerterummet er det indbydende køkken/alrum med store vinduespartier og et skønt lysindfald. I forlængelse heraf ligger opholdsstuen med udgang til en vestvendt fliseterrasse.

Stueplanet rummer desuden tre værelser – hvoraf det ene har direkte udgang til en sydvendt svalegang og dermed egner sig ideelt som soveværelse. Herudover findes et badeværelse med bruseniche og en rummelig entré med trappe til den højloftede kælder, som delvist er godkendt til beboelse.

Kælderen ligger i niveau med terrænet og er indrettet med et lyst gangareal og et åbent disponibelt rum. Dertil kommer fire gode disponible rum, hvoraf tre er sammenhængende, et stort værelse, separat toilet og baderum, viktualierum samt et bryggers med direkte adgang til den galvaniserede dobbeltcarport.

Beliggenheden kombinerer det bynære med god adgang til natur og infrastruktur. Holstebros bymidte nås nemt til fods, mens motorvejsnettet kun er få minutters kørsel væk, hvilket gør ejendommen særdeles attraktiv for både børnefamilier og pendleren.

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.

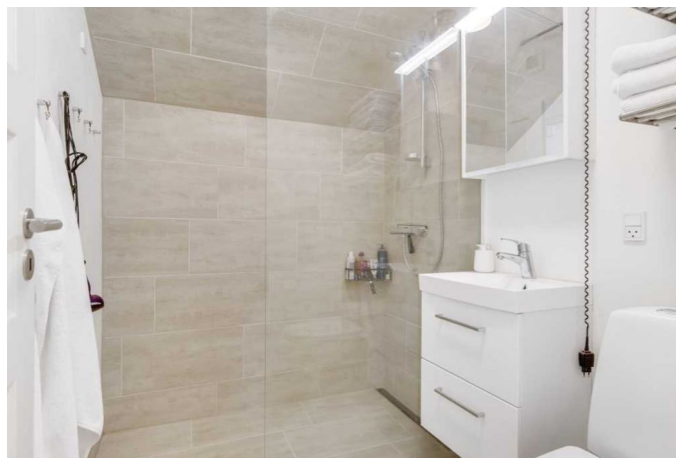
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 31.01.2026



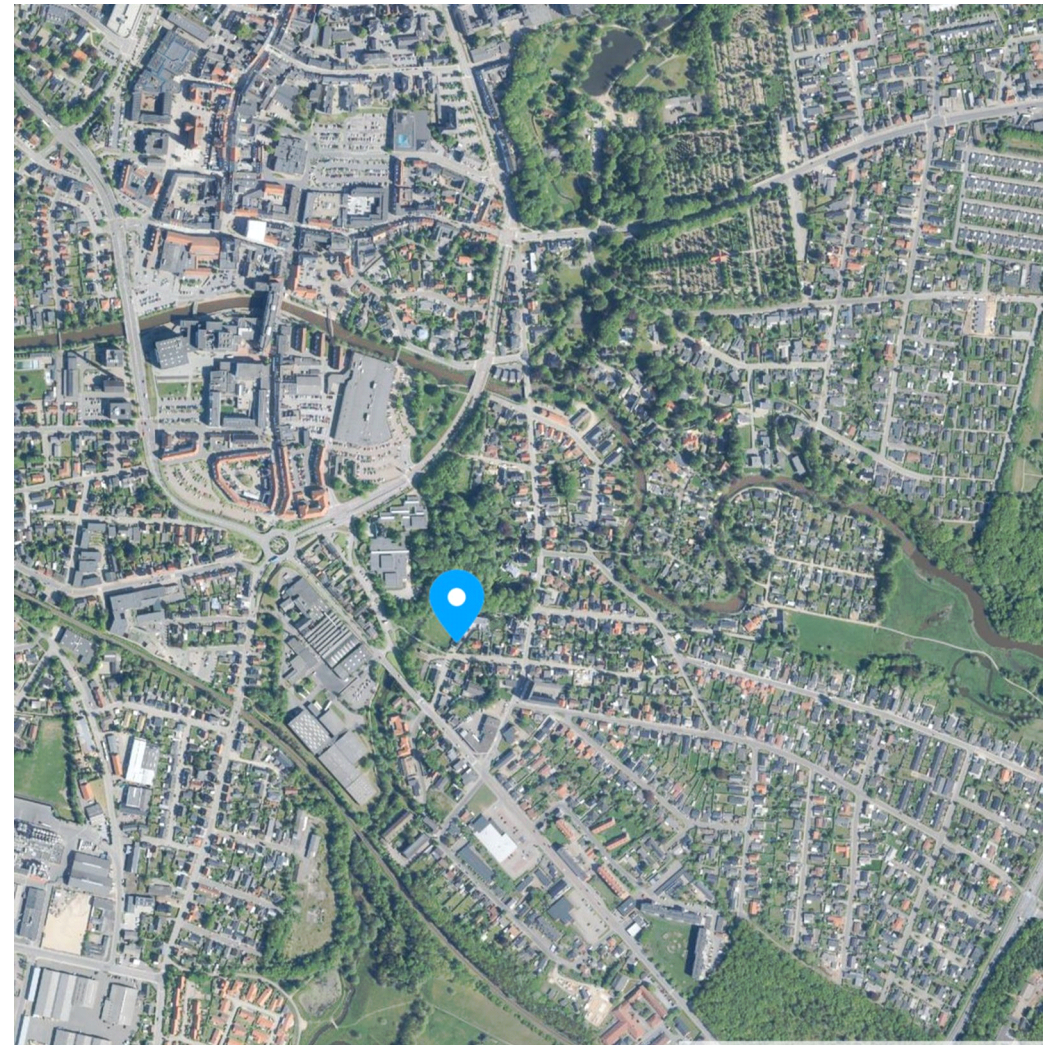
Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	5 c Holstebro Markjorder fra Hammerum
BFE-nr.:	5715854
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.396.000 kr.
Grundværdi:	2.356.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.916.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.884.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	721 m ²
Erhvervsareal:	24 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	126 m ²
Garage:	21 m ²
Carport:	35 m ²

* 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. 11.03.1991 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 60_O_90

Tinglyst d. 15.08.2011 lbnr. 1002828743 Filnavn: 2d53f3cc-84b6-4d90-98f8-4157aecfd872

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: **Tesla** Opvaskemaskine: **Asko** Køleskab: **Liebher** Ovn: **Asko Pyrolyse**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring G/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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.841 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2022 udgjorde kr. 14.517,18

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.



Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.776	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	21.675	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	7.625	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.130	I alt	kr.	2.920.250
Rottebekæmpelse	kr.	70			

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

42.276

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.569 md./ 186.833 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.608 md./ 151.294 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: 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: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

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