

REAL



Øster Hjermvej 6, 7560 Hjerm

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	2.495.000	Erhverv m2	158
Ejerudgift	1.489	Grund m2	4.015
Byggeår/ombygget	1959/2005	Energimærke	E

Sagsnr. **481-5475**

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: Øster Hjermvej 6, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Det er på flere måder en særdeles behagelig oplevelse at dreje ind på gårdspladsen af denne fine landejendom lidt uden for Hjerm. Når bilmotoren er slukket, er det fuglesang og vindens rislen i træerne, der fylder. Ejendommen er omgivet af marker og skov, og danner skel til en bæk der flyder forbi i bunden af et lille skovstykke, der hører med til ejendommen. Såvel inde som ude er ejendommen velordnet og overskuelig, og man får hurtigt et godt overblik over, hvordan man kan indrette sig både i det 204 m2 stuehus og i den 128 m2 store garage. Velkommen til!

Vi befinder os på en fredelig landevej blot en kilometer fra stationsbyen Hjerm lidt nord for Holstebro. I kan således hurtigt komme til byens købmand, til børnehaven, sportshallen og til stationen, som nemt bringer jer til Holstebro og Struer. Desuden små 10 min. kørsel til motorvejen.

Grundens 4.015 m2 fordeles på en stor gårdsplads belagt med småsten, flere flisebelagte udenomsarealer, en dejlig nem have og så et skovstykke, der fortsætter ned til Hummelmose Å.

Grunden er let skrånende, hvilket betyder, at husets kælder er godkendt til beboelse og erhverv. Den er indrettet med 2 (oprindeligt 3) værelser, har badeværelse og vaskerum samt egen indgang udefra. Perfekt for en teenager eller dig, der kan bruge en god arbejdsplads.

I stueplan venter en moderne familiebolig komplet med blandt andet et stort og meget indbydende køkken-alrum, stue med udgang til flere terrasser og en værelsesafdeling med stort badeværelse og spabad. Alt står lyst og indbydende, og man fornemmer tydeligt, at huset løbende er opdateret. Fremhæves skal især den flotte brændeovn i alrummet med indkig fra flere sider og den lækre, hævede terrasse med udespa. Den store garage giver jer mange ekstra muligheder. Den er højloftet, har støbt gulv og står som resten af ejendommen i flot og anvendelig stand.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Krabbe Thorsen

Adresse: Øster Hjermvej 6, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 20.10.2025



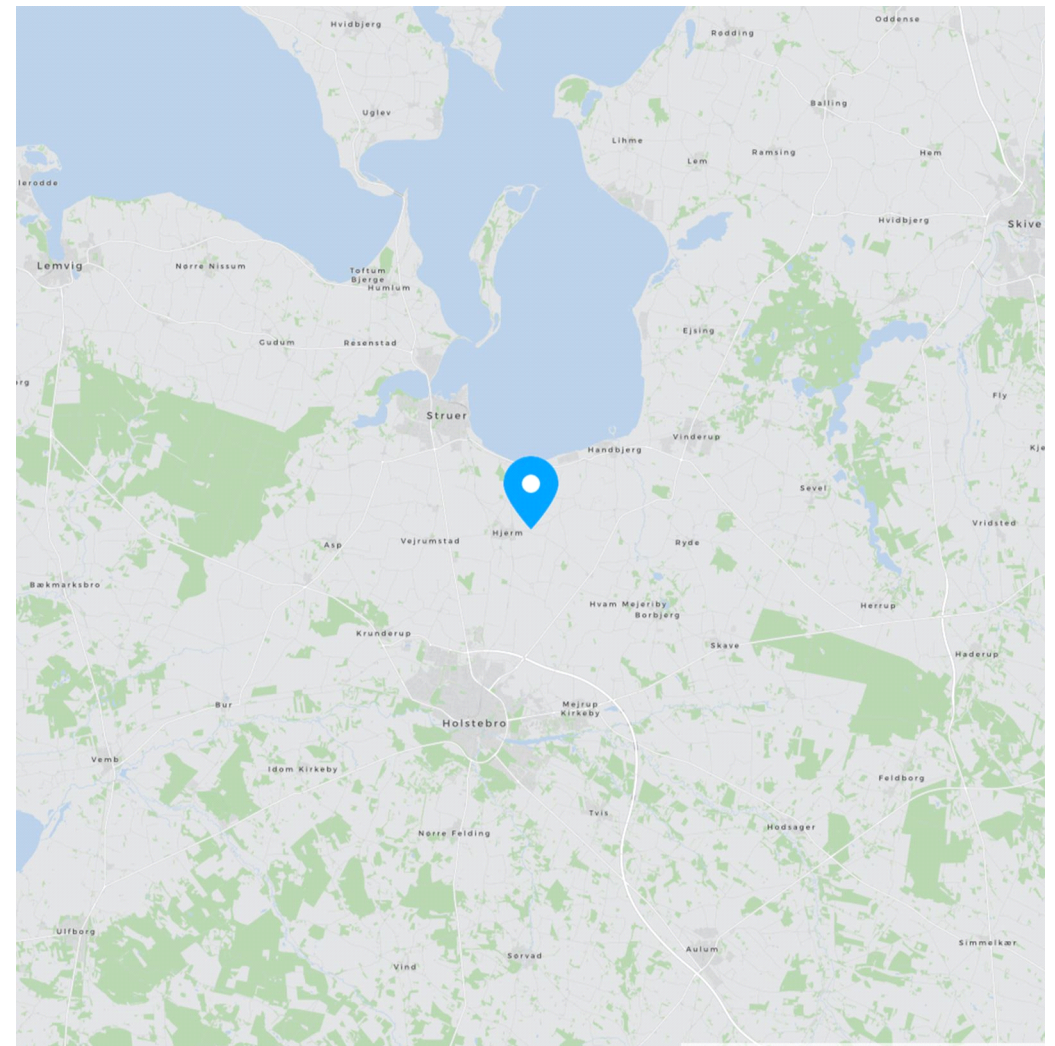
Adresse: Øster Hjermvej 6, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 20.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Øster Hjermvej 6, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Struer
Matr.nr.:	25 n Den nordlige Del, Hjerm
BFE-nr.:	7804968
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1959/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	798.000 kr.
Grundværdi:	266.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	638.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	212.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	4.015 m ²
Erhvervsareal:	158 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	57 m ²
Udhus:	128 m ²

* 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. 03.10.1979 lbnr. 13114-61 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 3V, 4AQ, Filnavn: 61_F_375

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Øster Hjermvej 6, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring - Tryk Forsikring A/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.: 20.700 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske forbrug for 2024 var 14.850 kr. (5 paller træpiller)

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Øster Hjermvej 6, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.256	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	3.298	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.002
Husforsikring	kr.	8.084	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.145	I alt	kr.	2.528.852
Rottebekæmpelse estimeret	kr.	84			

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

17.867

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.234 md./ 158.809 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.699 md./ 128.384 år v/26,50%
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 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: 14.10.2025
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: Øster Hjermvej 6, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 20.10.2025

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.: 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