



REAL

Nørgårdsvej 7, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	2.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.836	Grund m2	1.979
Byggeår/ombygget	1984/1986	Energimærke	A2010

Sagsnr. **481-5158**

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: Nørgårdsvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-5158
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 06.05.2025



Beskrivelse:

Denne gedigne rødstensvilla fra oprindeligt år 1984 er gennemgribende flot renoveret i år 2020, og fremstår derfor i dag nutidig, funktionel og moderne. Det er som, at træde indenfor i et helt nyt hus! Her ses f.eks. flotte akustikpaneler på enkelte vægge, troldektlofter med spots og gennemgående tidløst hvidt Ikea inventar samt gulvvarme i hele huset. Der er valgt udskiftede sorte Kastrup træ-/aluvinduer og i år 2021 et sort Cembrit-tag - alt sammen i smagfuld og fin kontrast til de røde murstensfacader.

I alt 142 m² bolig samt yderligere 23 m² gennemført udestue som tilgås fra husets hjerte – et stort lækkert åbent køkken/alrum og opholdsstue. Her er plads til langbordet og TV-krogen er hyggelig og hjemlig.

Fra husets dobbeltcarport træder man praktisk tørskoet indenfor i husets entré med dejligt og funktionelt bryggersafsniit. Herfra er der adgang til et regulært værelse samt det ene af husets 2 flotte badeværelser med bruseniche. Fra det store køkken/alrum og opholdsstue er der adgang til yderligere 2 værelser og husets voksenafdeling. Voksenafdelingen byder på soveværelse med god skabsplads og adgang til eget badeværelse med bruseniche.

Villaen er beliggende for enden af en lukket vej i et kvarter med både erhverv og private boliger. Praktisk centralt for både indkøb i f.eks. Bilka og kun en kort køretur til midtbyen.

Stor dejlig grund på i alt 1.979 m², hvor der er anlagt en nem have. Stort set græsplæne med omkransende hæk. Privat sydvestvendt fliseterrasse i forbindelse med udestuen og fliseindkørsel til den tilhørende 59 m² dobbeltcarport med bagvedliggende isoleret og super godt redskabsrum/ værksted. Flisebelægningen er flot anlagt i år 2021 og komplementere husets enkle og moderne stil.

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: Nørgårdsvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-5158
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 06.05.2025



Adresse: Nørgårdsvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-5158
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 06.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	11 dz Måbjerg, Holstebro Jorder
BFE-nr.:	5720103
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1984/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.686.000 kr.
Grundværdi:	1.828.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.348.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.462.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.979 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	165 m ²
- heraf Udestue	23 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	59 m ²
- heraf Carport	32 m ²
- heraf Udhus	27 m ²

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.

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Grundejerforening: Nej

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: Nørgårdsvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-5158
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 06.05.2025

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 3.300 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Nørgårdsvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-5158
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 06.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.879	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	16.818	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Husforsikring	kr.	7.000	I alt	kr.	2.109.450
Renovation	kr.	3.300	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.	40			
Ejerudgift i alt 1 år		34.037			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.566 md./ 138.791 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.343 md./ 112.111 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: 06.05.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Nørgårdsvej 7, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 481-5158
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 06.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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