



REAL

Baunevej 7, 7550 Sørvad

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.275	Grund m2	1.371
Byggear	1972	Energimærke	E

Sagsnr. **481-5106**

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: Baunevej 7, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5106
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

Velholdt og hyggelig villa højtbeliggende i Sørvad

I udkanten af Sørvad ligger denne skønne étplansvilla tilbagetrukket på en højtbeliggende i alt 1371 m2 stor koteletgrund, hvilket sikrer en privat og fredelig have, som giver gode betingelser for familielivet.

Huset er indrettet med entré, separat bryggers, gæstetoilet og et praktisk placeret badeværelse med bruseniche. Værelsesafdelingen byder på 3 rummelige værelser hvoraf det store værelse med fordel kan give anledning til at etablere et ekstra værelse/kontor.

Fra hjemmets spisekøkken er der mulighed for at åbne op til den store stue med pille brændeovn, der med lyset fra de sydvendte vinduer i udestuen, vil skabe en åben og lys atmosfære.

Ude er der god plads til at nyde solrige dage i den hyggelige have, hvor der er bålplads og flere terrasser – hvoraf den ene er overdækket og med et langstrakt kig. I forbindelse med den overdækkede terrasse er der et værksted. Endelig er der en muret garage med et værksted i forlængelse af.

Sørvad er en velfungerende landsby, hvor der bl.a. er skole til 9. klasse, et kultur og idrætscenter samt en lokal dagligvarebutik. Sørvad er beliggende i naturskønne omgivelser og er en særdeles børnevenlig by. Børnene kan trygt cykle til skole, da man ikke skal krydse befærdede veje. Slutteligt er den korte afstand til både Holstebro, Aulum, Vibbjerg og motorvejen værd at bemærke.

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: Baunevej 7, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5106
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 03.09.2025



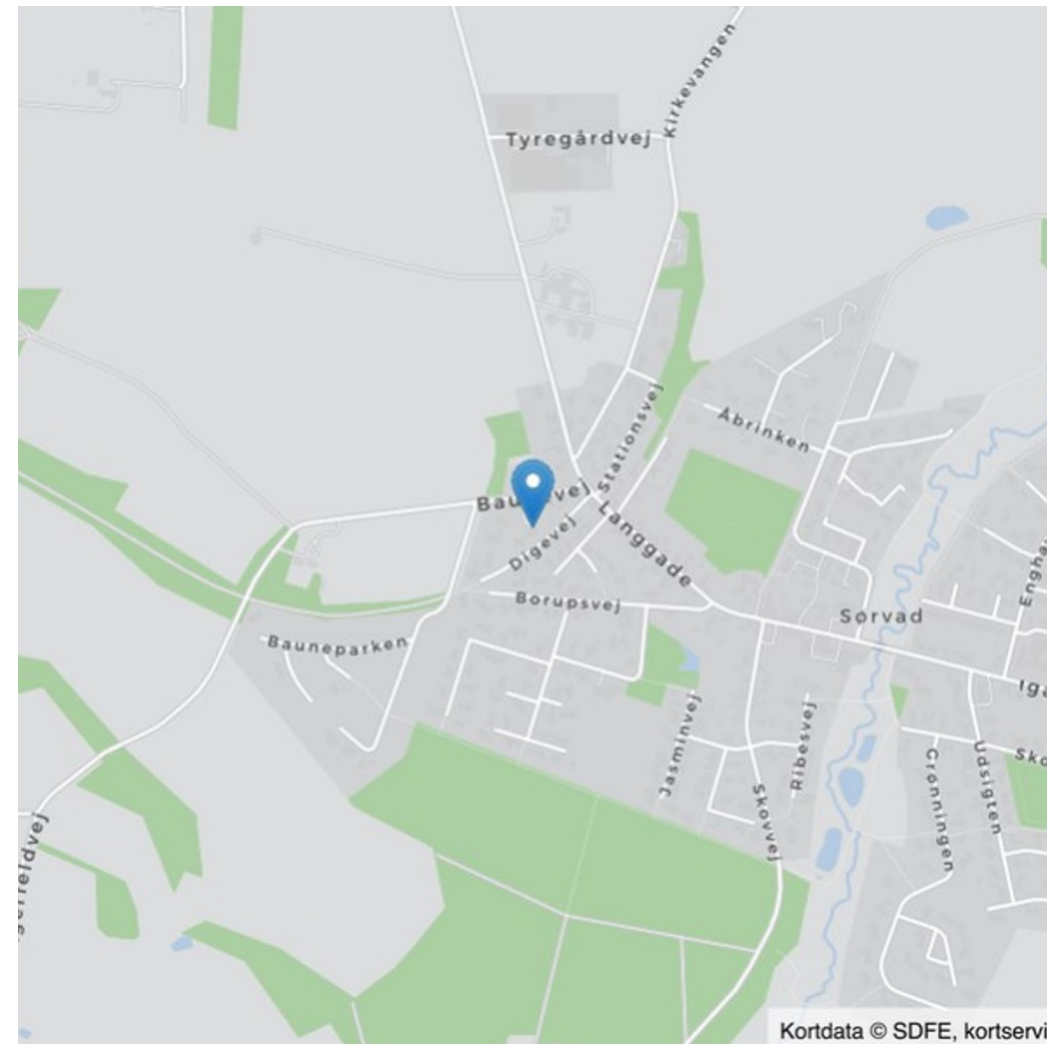
Adresse: Baunevej 7, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5106
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 03.09.2025



vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Baunevej 7, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5106
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	3 ef Sdr. Lund, Vinding
BFE-nr.:	4506448
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	812.000 kr.
Grundværdi:	234.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	649.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	187.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.371 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	29 m ²
Carport:	15 m ²
Udhus:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Induktions kogeplade: Gram **Indbygningsovn:** Gorenje **Emhætte:** Voss **Køleskab:** Electrolux **Opvaskemaskine:** Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Baunevej 7, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5106
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 03.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 35.700 Forbrug: 2.695,00 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger bruger pillebrændeovn samt varmepumpe som primær varmekilde. Sælgers årlig olieforbrug er derfor kun ca. 50 liter olie.

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.

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. 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 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.



Adresse: Baunevej 7, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5106
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.313	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.853	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	7.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	911.507
Skorstensfejning	kr.	672	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.	114			

Ejerudgift i alt 1 år

15.303

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.908 md./ 58.893 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.929 md./ 47.144 år v/26,39%
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: 28.08.2025
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

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: Baunevej 7, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 481-5106
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 03.09.2025

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

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