



REAL

Sørvadvej 11, Nr Felding, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	1.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.574	Grund m2	936
Byggeår/ombygget	1937/2001	Energimærke	E

Sagsnr. **481-5463**

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: Sørvadvej 11, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5463
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På Sørvadvej 11 finder man en særlig og fredeligt beliggende villa, omgivet af åbne marker tæt ved Nr. Felding. En oplagt bolig til familien eller til dem, der søger en rolig tilværelse, hvor hverdagen får et strejf af feriestemning. Ejendommen er oprindeligt opført i 1937 og har løbende gennemgået moderniseringer – herunder en arkitekttegnet tilbygning fra 2001, som med et stort vestvendt glasparti inviterer naturen og lyset helt ind i boligen. Her kan aftensolen nydes i fulde drag, når den gyldne glød breder sig over landskabet og giver rummet en varm og indbydende atmosfære.

Skydedøre og forskudte plan tilfører boligen eksklusivitet og vidner om en gennemtænkt løsning med fokus på æstetik og funktion. Tilbygningen har egen indgang, hvilket giver mulighed for liberalt erhverv, men fungerer i dag som en fantastisk spisesue med imponerende lysindfald og udsigt til markerne. Herfra er der forbindelse til stuen og et par tilstødende disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – eksempelvis som kontor eller soveværelse med walk-in.

Stuen rummer en hyggelig pillebrændeovn og udgang til en vestvendt terrasse. I alt byder boligen på 140 m² fordelt på to plan, med en indretning, hvor hver kvadratmeter er godt udnyttet. Køkkenet og badeværelset er begge opdateret med inventar fra Aubo, og i det åbne køkken/alrum bidrager de sorte metrovægfliser med et moderne og stilrent udtryk. Herfra er der direkte adgang til en delvist overdækket gårdhave med flere hyggelige kroge.

Stueplan rummer desuden bryggers og entré, og centralt i huset fører en trappe op til førstesalen, hvor der er tre værelser – det ene indrettet som walk-in med god opbevaringsplads.

Udendørs møder man en lukket og charmerende gårdhave, en grøn plæne omkranset af hæk samt plads til bålsted, højbede og leg. En tidligere carport fungerer i dag som overdækket terrasse, og på den 936 m² store grund findes også en rummelig, sortmalet garage på 30 m² med viktualierum og grusbelagt indkørsel. Derudover er der både cykelskur og to redskabsrum i praktisk forlængelse af haven.

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: Sørvadvej 11, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5463
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

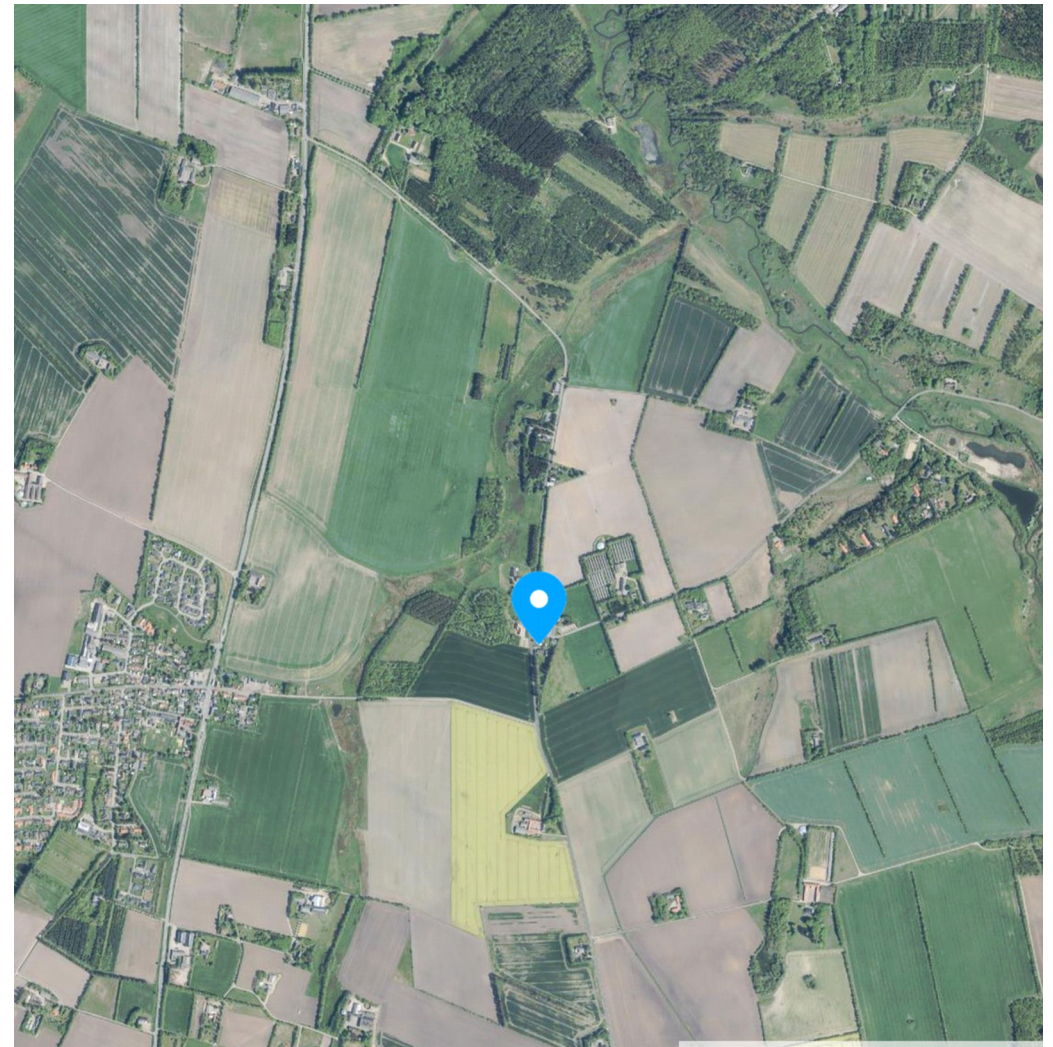
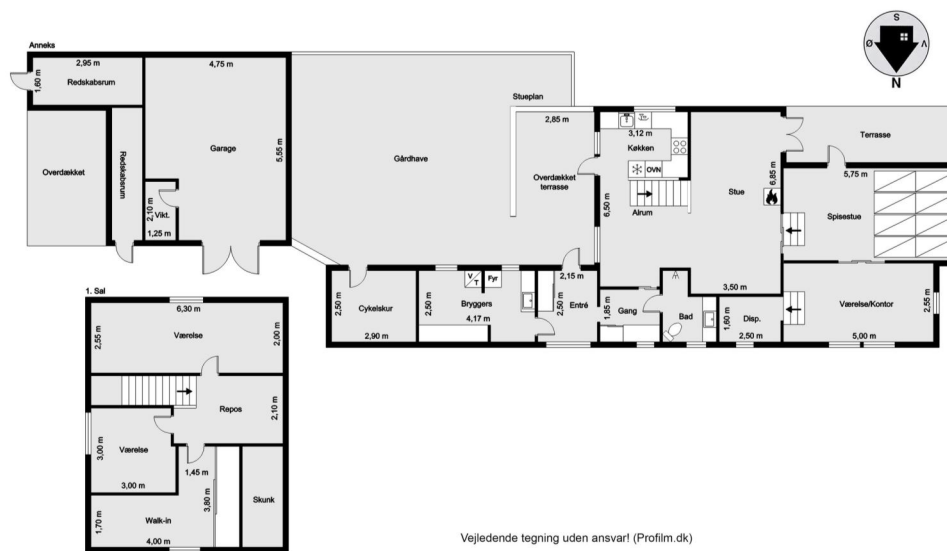
Dato: 06.12.2025



Adresse: Sørvadvej 11, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5463
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sørvadvej 11, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5463
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	1 n Felding Præstegård, Nr. Felding
BFE-nr.:	4499090
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1937/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.263.000 kr.
Grundværdi:	429.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.010.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	343.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	936 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²
Udhus:	29 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 13.10.1998 Dok.om brandvæg

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade: **AEG** Emhætte: **Ukendt** Køleskab: **AEG** Opvaskemaskine: **Samsung** Ovn: **AEG**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sørvadvej 11, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5463
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 16.634 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ifølge oplysning fra sælger er sælgers varmemeforbrug af træpiller 3 paller af 900 kg om året til pris ca. pr. palle kr. 3.400,-. Varme med træpiller total kr. 10.200,-.

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: 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 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: Sørvadvej 11, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5463
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.153	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.947	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	4.796	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.230	I alt	kr.	1.312.150
Skorstensfejning	kr.	1.700	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.	63			
Ejerudgift i alt 1 år		18.889			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.883 md./ 82.592 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.564 md./ 66.772 år v/26,58%
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: 06.12.2025
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: Sørvadvej 11, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5463
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 06.12.2025

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
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.

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