

REAL



Vald Poulsens Vej 55, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	1.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.988	Grund m2	954
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **481-5317**

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: Vald Poulsens Vej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 481-5317
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.07.2025



Beskrivelse:

I et attraktivt og trygt villakvarter med kort afstand til Holstebro Centrum ligger denne velholdte étplansvilla. Kvarteret er børnevenligt med gode stisystemer til både skoler, daginstitutioner og den lokale kælkebakke. Desuden kort afstand til indkøbsmuligheder samt nem adgang til motorvejen, hvilket gør hverdagen både praktisk og bekvem.

Indenfor byder villaen på en veldisponeret og familievenlig indretning. Hjemmet rummer et praktisk bryggers, separat entré og 4 rummelige værelser, der giver plads til både børn og hjemmekontor. Derudover er der 2 badeværelser - et med bruseniche og et med badekar og bruseniche.

Køkkenet er funktionelt indrettet og ligger i forbindelse med alrummet. Fra alrummet er der adgang til en hyggelig stue med et dejligt lysindfald og brændeovn.

Til huset hører en garage og et praktisk redskabsrum, der giver god plads både haveredskaber og opbevaring. Haven byder på skønne opholdsområder - perfekt til både afslapning og leg.

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: Vald Poulsens Vej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 481-5317
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

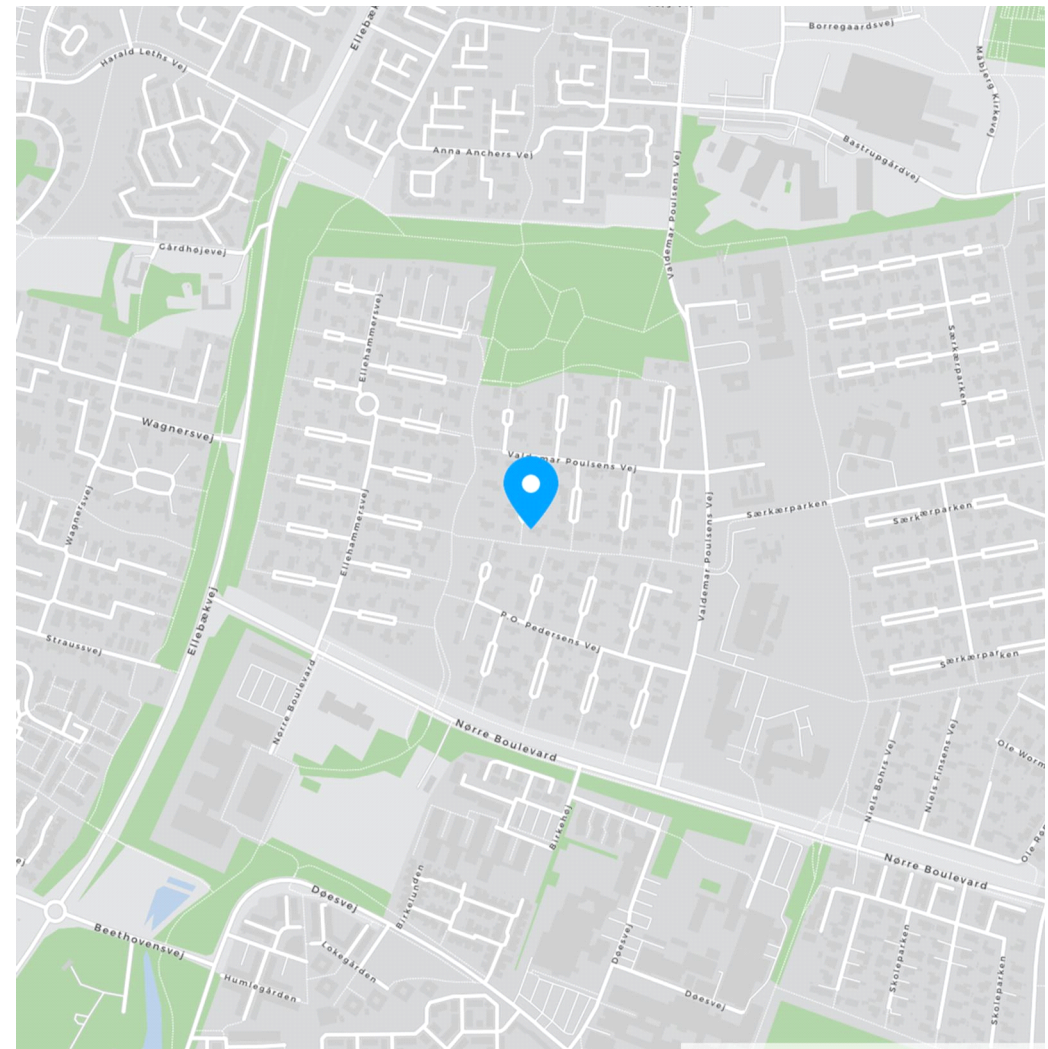
Dato: 31.07.2025



Adresse: Vald Poulsens Vej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 481-5317
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.07.2025





Adresse: Vald Poulsens Vej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 481-5317
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 1 kc Særkærgård, Holstebro Jorder
BFE-nr.: 5720543
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør: 954 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 160 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Andre bygninger: 32 m²
- heraf Garage 32 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.799.000 kr.
Grundværdi: 610.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.439.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 488.000 kr.

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 09.02.1972 lbnr. 920105-60 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, samt om rådigheden til arbejder, Se akt Filnavn: 60_Æ_593
Tinglyst d. 26.06.1972 lbnr. 920106-60 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 60_A_284
Tinglyst d. 26.06.1972 lbnr. 920107-60 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Se akt Filnavn: 60_A_284
Tinglyst d. 01.03.1973 lbnr. 920108-60 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
Tinglyst d. 11.03.1991 lbnr. 920110-60 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 60_O_90

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerlauget Bastrupgaard
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Vald Poulsens Vej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 481-5317
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Jyske Forsikring
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.: 15.400 Forbrug: 24.590,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerlauget Bastrupgaard forestår bl.a. vedligehold af grønne områder, stikveje og snerydning ved sne-højde over 25 cm.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Vald Poulsens Vej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 481-5317
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.340	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.612	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.008
Husforsikring	kr.	4.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.230			
Grundejerforening	kr.	2.400	I alt	kr.	1.917.258
Skorstensfejning	kr.	423			
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

23.862

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.442 md./ 125.299 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.332 md./ 99.988 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: 31.07.2025
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: Vald Poulsens Vej 55, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 481-5317
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.07.2025

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