



REAL

Gl. Hornshøjvej 2, Hornshøj, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	2.099.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.906	Grund m2	788
Byggeår/ombygget	1957/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5391**

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: Gl. Hornshøjvej 2, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 481-5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 18.06.2025



Beskrivelse:

På en let kuperet grund i Hornshøj ligger denne velholdte og flot opdaterede rødstensvilla. Huset udmærker sig med bl.a. 2 totalrenoverede badeværelser og et køkken, som også udvides i år 2003 med en skøn tilbygning, hvor store ovenlysvinduer giver et fantastisk lysindfald. Desuden modtages I af et spændende indgangsparti med bl.a. zinkinddækning og modsatrettet tagflade til husets i øvrigt udskiftede listetækkede paptag.

I alt 150 m2 bolig med rummelig entre, hvorfra der er adgang til 2 af husets i alt 4 regulære værelser. De 2 smagfulde badeværelser (heraf det ene med praktisk vaskesøjle) er holdt i samme stil med hvidt inventar og fine, cremefarvede klinker. Køkkenet med inventar holdt i en flot koboltblå farve, og så er der den skønneste spisekrog, hvor lyset bare strømmer ind. Fransk dør til stor lys opholdsstue med smukt fyrretræsgulv og detaljer som delvise lofter til kip fra husets "fødsel". En detalje, som ses flere steder i huset.

Stor lukket baghave med græsplæne og ved huset er der kombineret flisebelægning og grus som afgrænser flere dejlige uderum. Bl.a. i forbindelse med husets indgangsparti og en terrasse mod stik syd. Således kan I hele vejen rundt sidde ugeneret i både skygge og sol. Skulle det regne, kan I også trække i tørvejr i et orangeri, som er hyggeligt indrettet og desuden giver yderligere frit spil for jer med grønne fingre. Flot anlagt forhave med bl.a. rhododendronbede, og så er der tilkørsel til den tilhørende 15 m2 carport.

Hornshøj er et meget veletableret og populært boligkvarter i cykelafstand til byens centrum. Trods den centrale beliggenhed er omgivelserne landlige med enge, Lægård Bæk og bl.a. Østre Plantage, som er et skovområde med gode stier og f.eks. naturlegeplads. Bybus "lige udenfor døren" og Hornshøjstien fører til både Friskole, børnehave og vuggestue, uden at skulle over trafikeret vej. Nem adgang til motorvejen og i området er der gode indkøbsmuligheder i REMA1000.

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: Gl. Hornshøjvej 2, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 481-5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

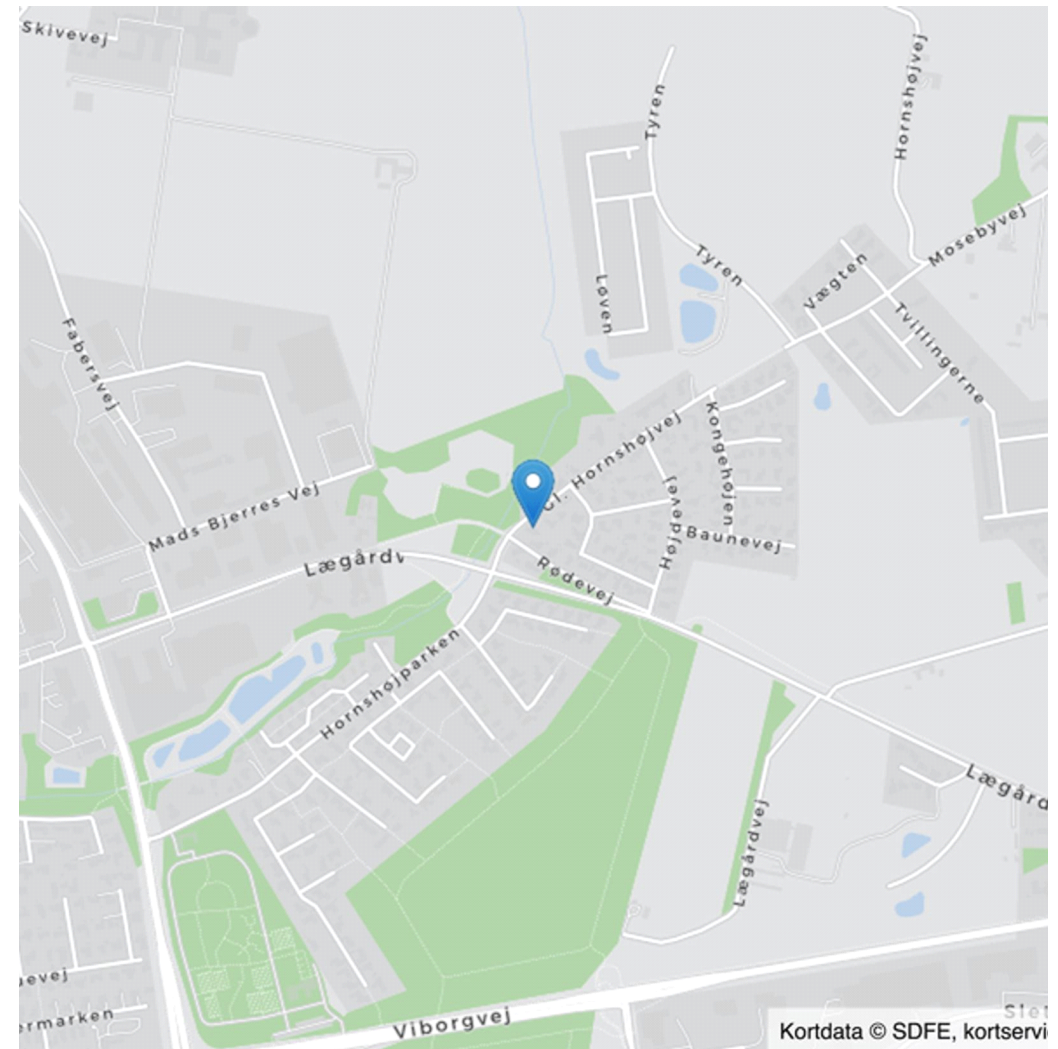
Dato: 18.06.2025



Adresse: Gl. Hornshøjvej 2, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 481-5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 18.06.2025



Adresse: Gl. Hornshøjvej 2, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 481-5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 18.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 35 d Den sydvestlige Del, Mejrup
BFE-nr.: 4494333
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1957/2003

Arealer*

Grundareal udgør: 788 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 150 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Andre bygninger: 30 m²
- heraf Carport 15 m²
- heraf Udhus 15 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.06.1966 lbnr. 949259-60 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 2 lyst d. 11.03.1991 lbnr. 949260-60 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.784.000 kr.
Grundværdi: 612.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.427.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 489.600 kr.

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

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: Gl. Hornshøjvej 2, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 481-5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 18.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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.: 13.300 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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.

Energimærkning: Energimærke C.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Gl. Hornshøjvej 2, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 481-5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 18.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.279	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.099.000
Grundskyld	kr.	5.630	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.614
Husforsikring	kr.	6.742	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.150	I alt	kr.	2.122.064
Rottebekæmpelse	kr.	72			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

22.872

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 11.602 md./ 139.220 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.259 md./ 111.105 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: 18.06.2025
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: Gl. Hornshøjvej 2, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 481-5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 18.06.2025

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