

REAL



Skovbakken 10, 7500 Holstebro

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 218 |
| Kontant | 3.495.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 2.622 | Grund m ² | 895 |
| Byggeår/ombygget | 1959/2008 | Energimærke | C + |

Sagsnr. **481-5553**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovbakken 10, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5553
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 10.04.2026



218 m2 opdateret villa m. fuld gulvvarme samt garage tæt på centrum

I et populært kvarter inden for Ringvejen i Holstebro har du nu en unik mulighed for at få fat i en ejendom, som besidder alle de mest efterspurgte kvaliteter.

Der er således tale om et meget rummeligt hus på hele 218 m2 bolig fordelt på stueplan og godkendt kælder + ekstra kælderareal i absolut boligstandard. Hele ejendommen er gennemgribende moderniseret i 2008 med nyt tag, vinduer samt tilbygning med ekstra stue samt det netop nævnte boligareal som en tilføjelse til den eksisterende kælder. Herudover er køkkenet skiftet for få år siden, hvilket giver et skønt, lyst præg til at allerede meget velfungerende alrum.

Boligen er indrettet på smarteste vis med entre i stueplan med adgang til flot badeværelse, rummeligt soveværelse samt køkken/alrummet. Netop alrummet er så rummeligt, at der - udover langt spisebord - også er rigelig plads til sofaarrangement, fjernsyn og en hyggelige brændeovn. Alrummet udmunder i et smukt og lyst trapperum/repos, som fungerer som ejendommens bindeled både for terrasse, kælder og den hele 45 m2 store stue med store vinduespartier og loft til kip.

Kælderen, som er et af ejendommens helt store aktiver, består af et rummeligt trappe-/hobbyrum, som binder tilbygningen/boligarealet sammen med den ældre kælderdel, som ligeledes er særdeles anvendelig og i boligstandard. Boligarealet består af 3 store værelser, som alle har udgangspartier mod haven. Herudover en længere fordelingsgang med god opbevaringsplads, som går hele vejen til kælderen egen udgang og desuden giver adgang til 3 gode disponible rum, stort badeværelse m. både brus og kar samt et stort vaskerum/bryggers.

Boligen er placeret på en 895 m2 grund med sydvestvendt have, og ejendommen rummer ligeledes en 32 m2 dobbeltgarage samt et 14 m2 skur med god plads til ekstra opbevaring. Udearealet er nemt og overskueligt og har flere gode opholdshjørner, hvor den hævede terrasse i forbindelser med boligen skal fremhæves - også mulighed for udvidelse rundt om tilbygningen!

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.

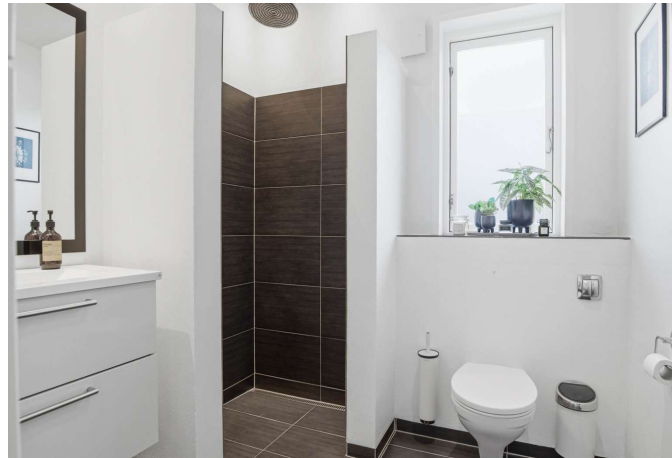
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Krabbe Thorsen

Adresse: Skovbakken 10, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5553
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 10.04.2026





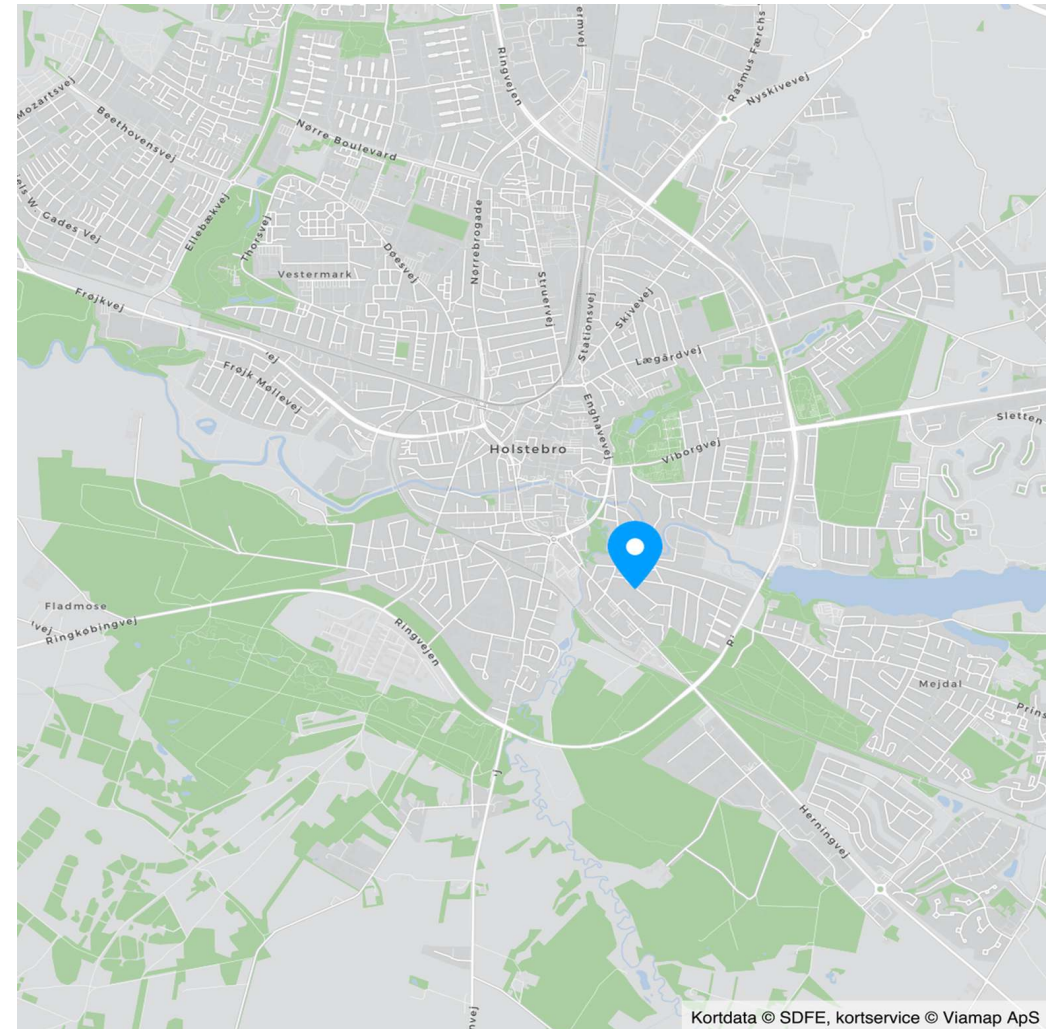
Adresse: Skovbakken 10, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5553
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Skovbakken 10, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5553
 Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 1bz Holstebro Markjorder fra Hammerum
 BFE-nr.: 5715656
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1959/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 3.128.000
 Grundværdi: 854.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.502.400
 Grundlag for grundskyld: 683.200

Arealer**

Grundareal: 895 m²
 Boligareal i alt: 218 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 153 m²
 Garage: 32 m²
 Udhus: 14 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.04.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 - Nr. 2: 11.03.1991 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 02.B.51 - Boliger ved Herningvej, Østerbrogade, Mejdalvej m.fl., Holstebro

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovbakken 10, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5553
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA 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.: 21.927 Forbrug: 27.730 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug for 2025 var 20.153 kr.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Skovbakken 10, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5553
 Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Rottebekæmpelse
 Skortensfejning
 Husforsikring estimeret

kr. 12.762
 kr. 7.857
 kr. 3.130
 kr. 79
 kr. 639
 kr. 7.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
 I alt

kr. 3.495.000
 kr. 22.850
 kr. 6.000
 kr. 3.523.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 31.467

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: Skovbakken 10, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 481-5553
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 10.04.2026

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:

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