



REAL

Sirvej 41, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	632
Kontantpris	2.495.000	Værelser	13
Ejerudgift	3.951	Grund m2	7.104
Byggear/ombygget	1917/2017	Energimærke	E

Sagsnr. **481-5362**

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: Sirvej 41, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5362
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 03.11.2025



Beskrivelse:

Ejendommen på Sirvej 41 har en særlig historie og rummer et væld af anvendelsesmuligheder. Oprindeligt fungerede bygningerne som Sir Skole med tilhørende lærerbolig, og flere af de oprindelige detaljer er bevaret, hvilket bidrager til ejendommens karakter og charme.

Den tidligere skolebygning er i dag indrettet med to lejligheder, der kan anvendes til udlejning eller bed and breakfast. Derudover rummer bygningen en stor fællessal – tidligere gymnastiksal – som kan benyttes til arrangementer, fester eller eksempelvis yogastudie. På førstesalen findes fire værelser, og en balkon giver desuden udsigt over fællessalen.

Lærerboligen har et samlet boligareal på 243 m² og rummer i stueplan fire stuer, et rummeligt køkken i åben forbindelse med spisetuen, to værelser, entré, forgang samt baggang med tilstødende bryggers. To badeværelser er placeret i hver sin ende af boligen, hvilket giver mulighed for at etablere to selvstændige lejligheder med separate indgange.

Udendørs byder ejendommen på en stor have med flisestier, frugttræer, bærbuske, en pergola og et hyggeligt drivhus. På den store fliseterrasse findes desuden et udekøkken. Ved siden af skolebygningen ligger en fold, hvor Sir Bæk løber langs, og som kan anvendes til husdyr. Derudover er der en udbygning med plads til mindre dyrehold - eksempelvis islandske heste.

Der er gode parkeringsforhold med en rummelig gårdsplads, carport samt et kombineret garage-, værksteds- og fyrrum.

Beliggenheden er landlig, men samtidig bynær med kort afstand til Holstebro, Idrætscenter Vest og hverdagens fornødenheder. En ejendom med en unik historie og et bredt potentiale, der bør opleves.

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: Sirvej 41, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5362
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

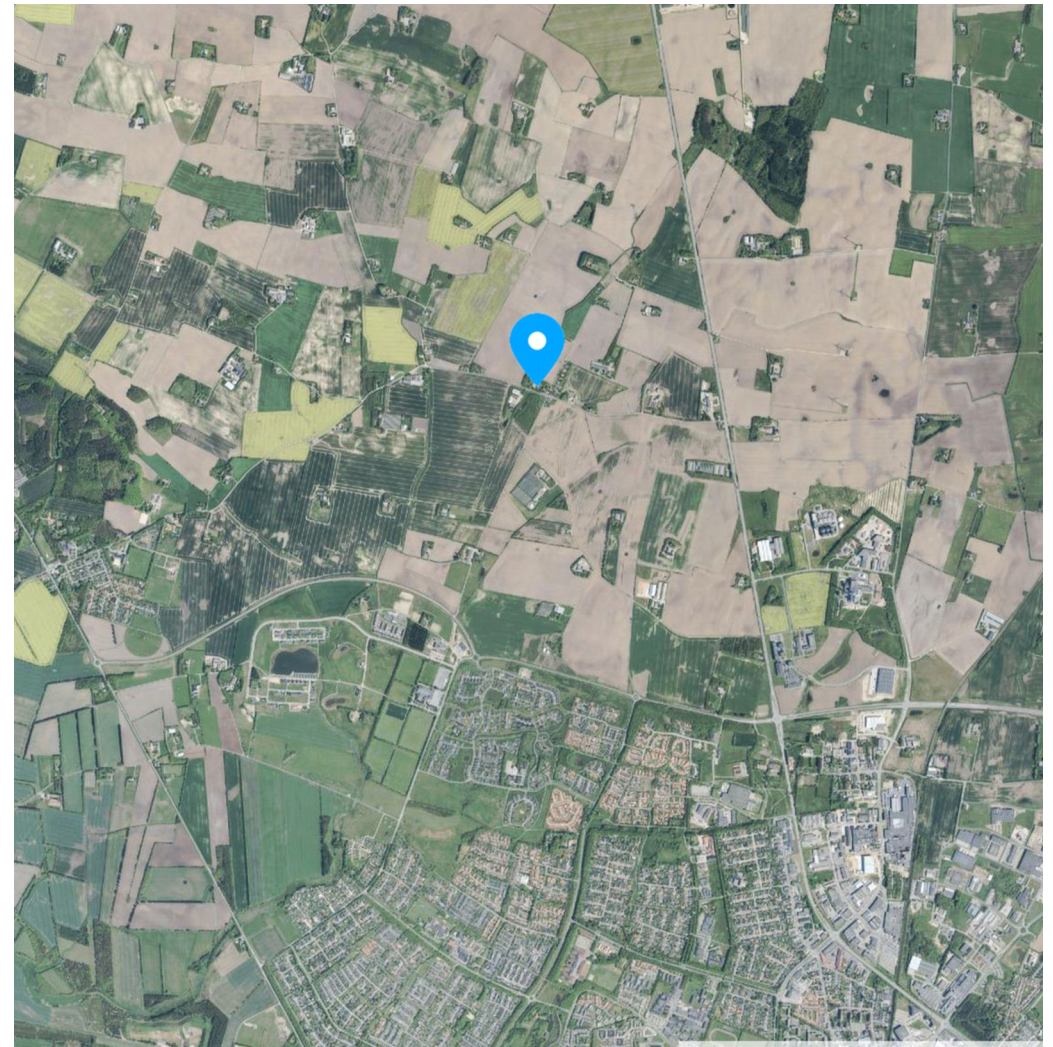
Dato: 03.11.2025



Adresse: Sirvej 41, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5362
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

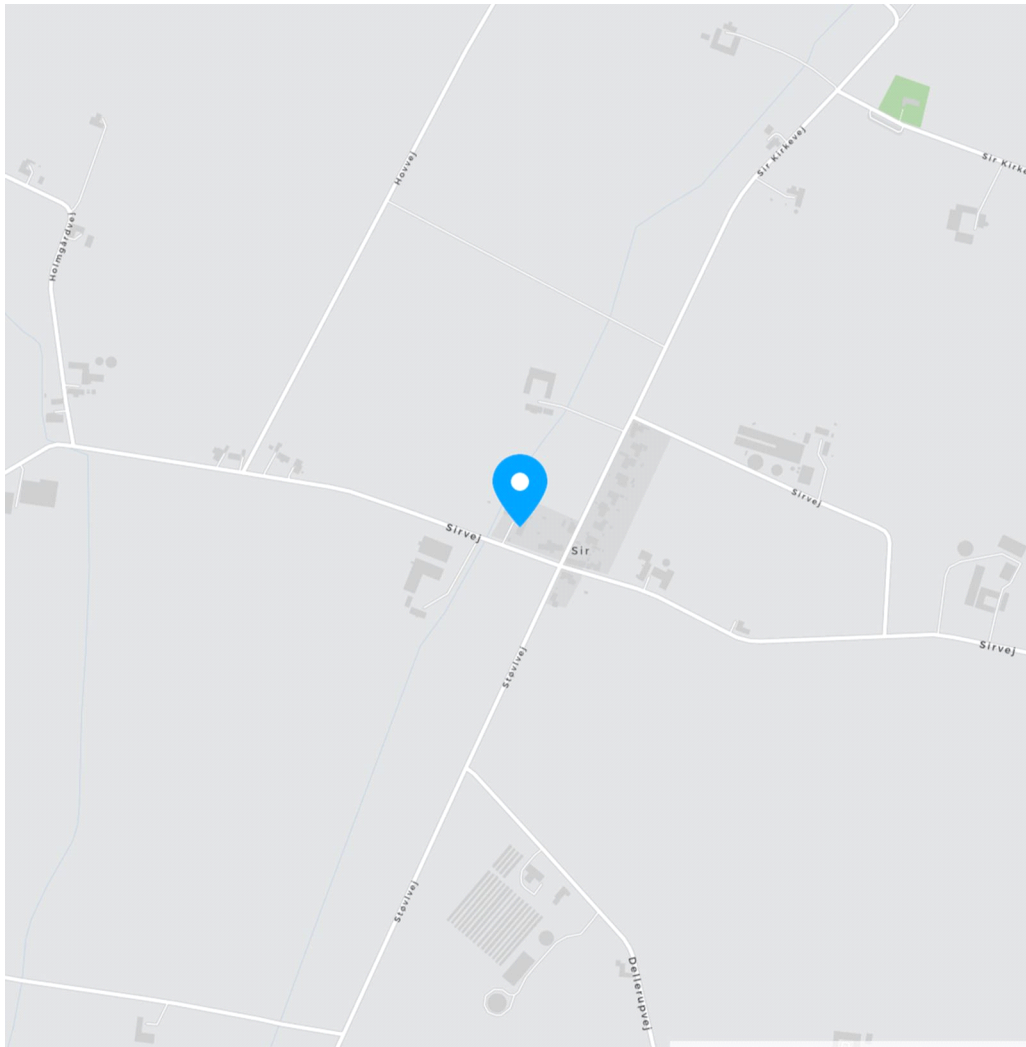
Dato: 03.11.2025



Adresse: Sirvej 41, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5362
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 03.11.2025



Adresse: Sirvej 41, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5362
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 03.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 3 b Den mellemste Del, Sir
BFE-nr.: 4495144
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1917/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.936.000 kr.
Grundværdi: 1.458.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.548.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.166.400 kr.

Arealer*

Grundareal: 7.104 m²
Boligareal i alt: 632 m²
- heraf udnyttet tagetage: 136 m²

Øvrige arealer:
Integreret Udhus: 14 m²
Samlet andre bygninger: 320 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Lærerboligen: Opvaskemaskine: **Miele** Kogeplade: **Siemens** Ovn: **Siemens** Køleskab: **Siemens**
Skolebygningen, lejlighed til venstre: Komfur: **Zanussi** Køleskab: **Scandomestic**
Skolebygningen, lejlighed til højre: Køleskab: **Gram** Komfur: **Gorenje**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sirvej 41, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5362
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 03.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 77.600 Forbrug: 55.410,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for året 2023 udgjorde ca. kr. 50.000. Dækker også forbrug til "udlejningsdelen" af bygningerne.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Sirvej 41, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5362
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 03.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.899	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	13.414	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	38.699
Husforsikring	kr.	19.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	5.680	I alt	kr.	2.550.549
Skorstensfejning	kr.	614	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.	119			
Ejerudgift i alt 1 år		47.413			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.228 md./ 158.736 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.686 md./ 128.233 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 3 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: 28.10.2025
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: Sirvej 41, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 481-5362
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 03.11.2025

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