



REAL

Vikkevej 12, 7500 Holstebro

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	106
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.866	Grund m2	268
Byggeår/ombygget	1949/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **481-5195**

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: Vikkevej 12, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5195
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Her præsenteres muligheden for at overtage et rækkehus, der byder på masser af charme og sjæl. Huset er opført i 1949 og præsenterer en klassisk hvidpudset facade med et charmerende buet tag.

Boligen består af 106 m2 fordelt på 2 plan. Dertil kommer en 48 m2 tør og særdeles brugbar kælder, der indeholder et vaskerum med skabe samt et stort disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder. Fra kælderen er der trappeudgang til haven.

I stueplan venter et rummeligt opholdsrum, hvor store vinduer giver masser af naturligt lys og skaber en indbydende atmosfære. Rummets vinkel giver en naturlig fornemmelse af plads til både alrum og stue. Fra alrummet er der forbindelse til det velholdte og hyggelige spisekøkken. Lys og venlig førstesal, der tilbyder et repos med ekstra skabsplads, 2 gode værelser - hvoraf det ene er med et indbygget skab samt et flot badeværelse.

Rækkehusets vinkel medfører et overdækket terrasseområde, der sammen med den store sydvendte terrasse skaber flere hyggelige kroge. Den indbydende og lukkede have er anlagt med frodig beplantning, stenbede og sti i flotte chaussessten i varierende størrelser. Hertil et drivhus og en **garage** på 20 m2.

Placeringen på Vikkevej er i cykelafstand til vuggestue og børnehave samt flere af byens skoler - bl.a friskole og den populære Rolf Krake Skole. Desuden kort afstand til bowling- og padelcenter. Området er fredeligt med et godt mix af mangeårige beboere og tilflyttede børnefamilier. Det rolige kvarter skyldes beliggenheden på en lukket vej, som desuden byder på et stærkt fællesskab blandt naboerne. På under 1 km gåtur - eventuelt gennem byens idylliske anlæg - nås byens centrum, der byder på biograf, flere restauranter og butikker. Til sidst er det værd at bemærke den korte afstand til motorvejen.

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: Vikkevej 12, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5195
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 06.12.2025





Adresse: Vikkevej 12, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5195
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	22 eg Holstebro Markjorder fra Hjerm
BFE-nr.:	5713074
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1949/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.655.000 kr.
Grundværdi:	724.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.324.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	724.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	268 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	38 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	48 m ²
Garage:	20 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. 22.10.1941	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Tinglyst d. 05.05.1948	Dok om fællesareal, indeholder økonomiske forpligtelser
Tinglyst d. 12.10.1948	Dok om godkendelse af lejens størrelse mv
Tinglyst d. 27.01.1964	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Tinglyst d. 31.05.1966	Dok om tilbygning mv
Tinglyst d. 11.03.1991	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vikkevej 12, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5195
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 22.360,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2022 kr. 7.986,01

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Vikkevej 12, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5195
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.752	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	6.661	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	5.173	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	1.612.450
Estimeret rottebekæmpelse	kr.	48			
Estimeret renovation	kr.	3.255	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		22.389			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.460 md./ 101.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.840 md./ 82.084 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: Vikkevej 12, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 481-5195
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Valmuevej - Vikkevej

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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