



REAL

Gl. Hornshøjvej 9B, Hornshøj, 7500 Holstebro

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	179
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.974		
Byggeår/ombygget	1896/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5200**

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 9B, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5200
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

En helt unik ejerlejlighed

Én af 6 ejerlejligheder i "Det Gamle Mejeri" i Hornshøj med massere af muligheder for at sætte sit eget præg på dette helt specielle sted.

I netop denne lejlighed finder du flot etableret køkken i det store køkkenalrum som ligger i åben forbindelse med en rummelig stue. De store vindues- og dørpartier lader lyset strømme ind og skaber en hyggelig atmosfære. Den åbne planløsning giver god plads til både opholdsstue og spiseområde, hvilket det tilstødende køkken i sandhed bidrager til, med kombinationen af charme og funktionalitet på en intakt måde.

Boligen byder et ældre men stilfuldt badeværelse samt 5 velindrettede værelser fordelt over 1. salen og stueplan – alle med god plads og naturligt lys. Én charmerende trappe fører til 1. salens værelser samt et større repos med mulighed for kontor, legeområde eller opbevaring.

Derudover er der en kælder med god loftshøjde, hvilket giver ekstra plads og mulighed for opbevaring, vaskerum eller eventuelt værksted.

Lejligheden har desuden en privat udgang til en fliseterrasse i haven og de grønne arealer omkring "Det Gamle Mejeri". Denne praktiske funktion gør det nemt at nyde udendørsområderne.

Hele "Det Gamle Mejeri" er gennemgribende moderniseret med respekt for husets stil, således er f.eks. det gamle klinkegulv delvis bevaret og højden til loftet er kreativt udnyttet. Her er masser af muligheder for at sætte sit eget præg på dette helt specielle sted. Her er en oplagt chance for at erhverve sig en fast ejendom, som ingen andre har.

Hornshøj er i den østlige bydel af Holstebro og der er derfor ikke langt til centrum og alligevel udsigt til åbne marker og ådal. Tæt på friskole, indkøbsmuligheder, skov m.m.

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: Gl. Hornshøjvej 9B, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5200
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 09.12.2025



Adresse: Gl. Hornshøjvej 9B, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5200
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	8 c Den sydvestlige Del, Mejrup
BFE-nr.:	336149
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere of
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1896/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.263.000 kr.
Grundværdi:	1.558.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.810.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.246.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	252 m ²
- heraf boligareal:	179 m ²
- heraf areal til kældere:	73 m ²
BBR-boligareal:	179 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	73 m ²
- Kældere:	73 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 03.06.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Tinglyst d. 11.03.1991 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
Tinglyst d. 21.11.2002 Anmærkning anm hæftelser Dok om at forblive tilsluttet varmemforsynin- gen m.v.
Tinglyst d. 27.05.2003 Vedtægter se akten
Tinglyst d. 05.01.2006 Tillæg til vedtægter (9683)

Tilbehør:

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

Komfur: Ukendt **Emhætte:** Thomsen **Opvaskemaskine:** Siemens **Indbygningsovn:** VOSS

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl. Hornshøjvej 9B, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5200
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 09.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejerlejligheden er forsikret gennem ejerforeningen og udgiften er medtaget i fællesudgifterne.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerudgift:

Udgiften til ejerforeningen bruges til vedligeholdelse af ejendommen og fælles forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.700 Forbrug: 66.650,00 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbruget er beregnet i energimærket for hele ejendommen!

Sælgers faktisk andel/forbrug af vand og varme udgjorde i 2024 kr. 11.666,48

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Gl. Hornshøjvej 9B, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5200
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.233	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	9.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.743	I alt	kr.	2.008.850
Ejerforening	kr.	7.088	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.		
Skorstensfejning	kr.	848			
Rottebekæmpelse	kr.	68			
Opsparing	kr.	6.264			

Ejerudgift i alt 1 år

35.692

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.559 md./ 126.703 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.538 md./ 102.451 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: 03.12.2025
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

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: Gl. Hornshøjvej 9B, Hornshøj, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5200
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 09.12.2025

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:

Ingen.

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
Totalkredit/4,1% Obligationslån	Obligationslån	793.824	793.824	795.741	DKK	4,09	74.615	17,25	4,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 179/712

Tinglyst fordelingstal: 179/712

Adm. fordelingstal: 179/712

Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.

I form af: Byrde

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles parkeringsforhold og specifikke havearealer.

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