

Gyvelvej 27, 7550 Sørvad

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**144**
Kontant	**1.295.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.296**	Grund m^2	**1.131**
Byggeår	**1977**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **481-5524**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

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

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
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: Gyvelvej 27, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5524
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 19.11.2026



Spændende villa i skønne, naturlige omgivelser

Velkommen til Gyvelvej 27 i Sørvad – en rummelig og charmerende villa med sjæl og karakter. Her får du en bolig, der byder på mange spændende originale detaljer, et skønt lysindfald og en gennemtænkt planløsning, der passer perfekt til både børnefamilien og dem, der ønsker god plads omkring sig. Boligen ligger for enden af en lukket stikvej ud til et grønt område - så beliggenheden er helt i top. Villaen er indrettet med tre gode værelser, alle med skabsplads samt et badeværelse. Derudover et praktisk gæstetoilet. Entréen rummer både vask og vaskemaskine, hvilket gør hverdagen lettere. Der er gulvvarme i alle klinkegulve. Husets absolutte hjerte er det store køkken/alrum med loft til kip og med skønne ovenlysvinduer, der skaber en lys og luftig atmosfære. Via et par trin fra køkkenet kommer du til spisepladsen, der har en skøn udsigt over rummet. Herfra træder du videre ned i en hyggelig nedsænket stue med brændeovn – et perfekt sted at nyde aftenerne i varme og hygge. Den rummelige opholdsstue har store vinduespartier, der lukker masser af lys ind og giver en smuk udsigt til haven.
I samme ende af huset finder man et kontor, et gæstetoilet samt en rummelig gang som fx kan indrettes som legeværelse eller lignende, hvilket gør boligen fleksibel for både familielivet og hjemmearbejde.
I kælderen findes et godt værksted og tre disponible rum med et væld af anvendelsesmuligheder – måske et hobbyrum, opbevaring eller et fitnessområde. Udenfor venter en skøn have med flere hyggelige kroge og solrige terrasser, hvor man kan nyde udelivet. Haven er anlagt med plads til både afslapning og aktiviteter, og gårdhavemiljøet med en overdækket terrasse skaber et dejligt samlingspunkt. Derudover er der carport, så bilen står godt beskyttet. Denne villa er en skøn mulighed for dig, der søger en bolig med plads, charme og en skøn beliggenhed i Sørvad.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

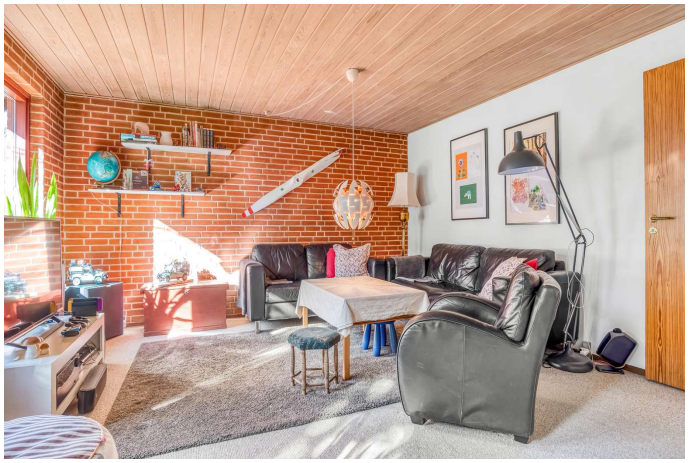
RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Gyvelvej 27, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5524
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

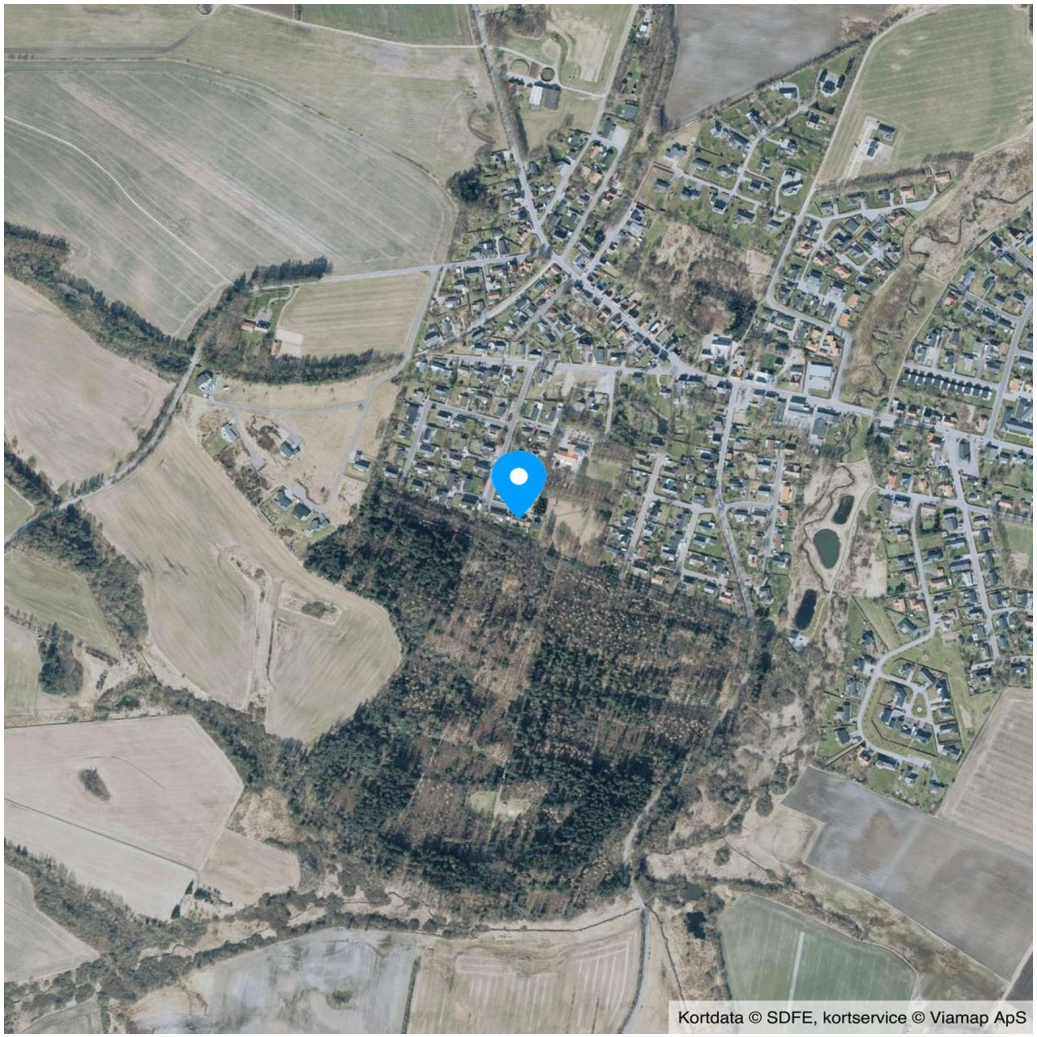
Adresse: Gyvelvej 27, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5524
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 19.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Gyvelvej 27, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5524
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	3fs Sdr. Lund, Vinding
BFE-nr.:	4506486
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.245.000
Grundværdi:	277.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	996.000
Grundlag for grundskyld:	221.600

Arealer**

Grundareal:	1.131 m^2
Boligareal i alt:	144 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	84 m^2
Carport:	39 m^2
Fritliggende overdækning:	23 m^2

** 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: 07.04.1999 - Dok om ret for Sørvad Vandværk til støj- måling i skel m.v.

Planer
Kommuneplan 83.B1 - B1
Lokalplan LP.31 - Sørvad

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Gyvelvej 27, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5524
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.589 Forbrug: 2.598 m³
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug for perioden 1.1.2024 - 31.12.2024 var 727 m3

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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 D

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Gyvelvej 27, 7550 Sørvad
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5524
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.080
Grundskyld	kr.	2.194
Husforsikring, estimeret	kr.	6.000
Rottebekæmpelse, eestimeret	kr.	90
Renovation, estimeret	kr.	2.190
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.553

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
I alt	kr.	1.310.650

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Gyvelvej 27, 7550 Sørvad Kontantpris: kr. 1.295.000	Sagsnr.: 481-5524 Ejerudgift/md.: kr. 1.296	Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 915.000
Nr. 3: hovedstol kr. 54.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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