



REAL

Rugvænget 1, 7490 Aulum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	202
Kontantpris	1.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.943	Grund m2	1.407
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5270**

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: Rugvænget 1, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5270
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 25.08.2025



Beskrivelse:

Løbende moderniseret villa velbeliggende i Aulum

Velkommen til Rugvænget 1 – En indbydende og løbende moderniseret villa med en skøn beliggenhed i Aulum. Rødstenshuset, der er opført i 1974, fremstår utrolig velholdt og er lige til at flytte ind i. Hjemmet passer perfekt til en børnefamilie, der ønsker en velindrettet, lys og rummelig bolig i rolige omgivelser tæt på skole, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder.

Indenfor byder villaen på en rummelig entré og praktisk bryggers, der gør hverdagen mere bekvem. Fra bryggerset er der adgang til hjemmets primære opholdsrum, køkken/alrummet, hvor der er masser af plads til indretning og udfoldelser. Fra det rummelige og lyse alrum er der adgang til en dejlig udestue. I stueplan er der desuden 3 gode værelser, et badeværelse samt en trappe til 1. salen, der er indrettet med en stor stue, 2 yderligere værelser samt et badeværelse med både brus og badekar. En stor altan indbyder til afslapning med udsigt over omgivelserne.

Til huset hører en dobbelt carport samt et værksted, der giver plads til opbevaring eller kreative hobbyer. Haven er anlagt med et stort græsareal, der tilbyder gode haverum til eksempelvis køkkenhave, boldspil, solbadning eller bålhygge. Desuden et hyggeligt sydvendt terrassemiljø med plads til hele familien hen over sommeren. Huset er velplaceret på en hjørnegrund i et roligt kvarter med et godt mix af mangeårige beboere, børnefamilier og unge.

Nærmiljøet er præget af natur og gode stisystemer, og børnene når hurtigt til skole på enten cykel eller til fods. Idrætsfaciliteter, fritidsaktiviteter, Aulum Station og indkøbsmuligheder er ligeledes i gåafstand.

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: Rugvænget 1, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5270
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 25.08.2025



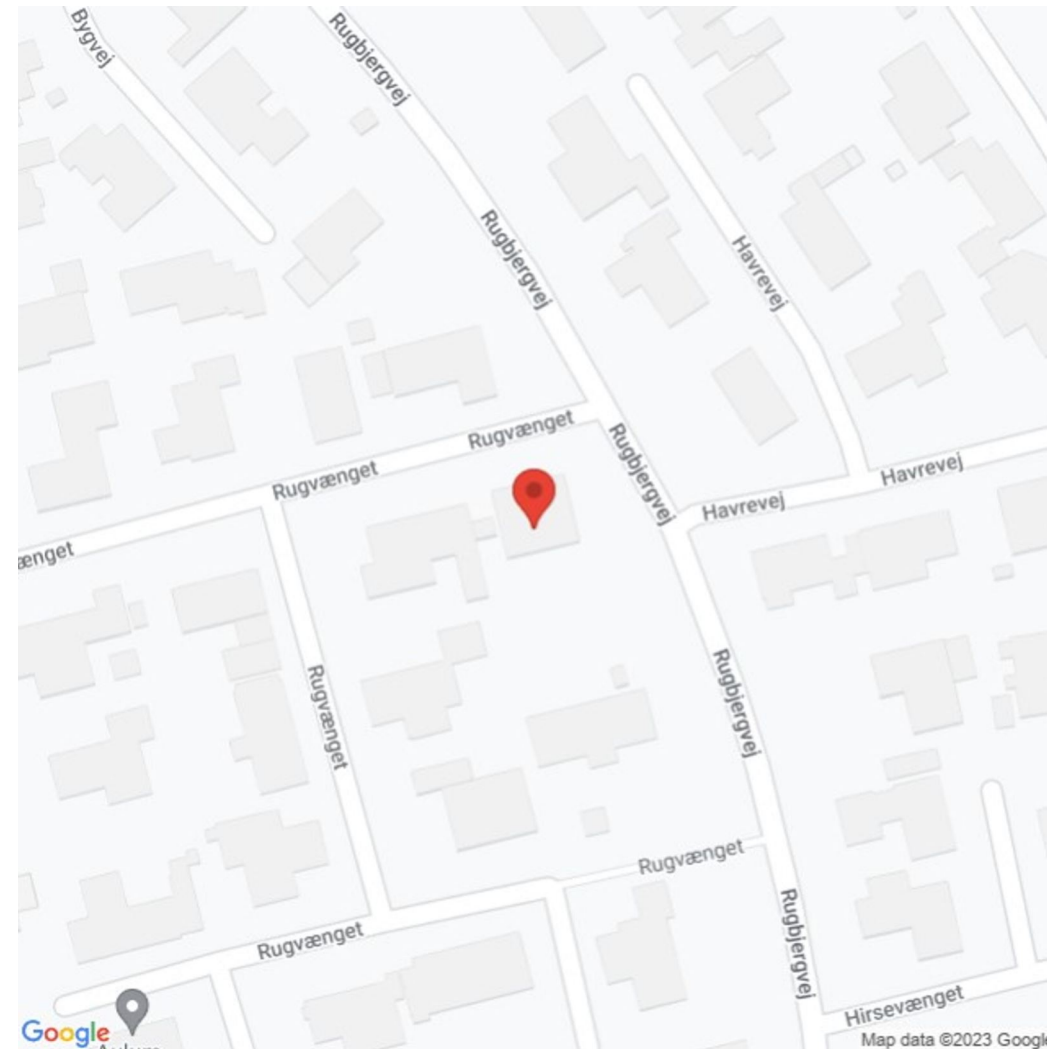
Adresse: Rugvænget 1, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5270
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 25.08.2025



vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Rugvænget 1, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5270
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 25.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	4 ø Lergrav Hgd., Avlum
BFE-nr.:	4434141
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.680.000 kr.
Grundværdi:	723.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.344.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	578.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.407 m ²
Boligareal i alt:	202 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	83 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	23 m ²
Garage:	53 m ²
Udhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.01.1973 lbnr. 1155-57 Tillægstekst Dok om byggerlinier mv.
Nr. 2 lyst d. 24.01.1973 lbnr. 1156-57 Tillægstekst Dok om oversigt mv.
Nr. 3 lyst d. 19.03.1992 lbnr. 9050-57 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab: **Siemens** Opvaskemaskine: **Siemens** Komfur: **Siemens**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rugvænget 1, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5270
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 25.08.2025

Forsikringsforhold:

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

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.: 21.700 Forbrug: 24.960,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgssopstillingen 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.



Adresse: Rugvænget 1, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5270
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 25.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.854	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.726	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.210
Husforsikring	kr.	7.313	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.719.260
Skorstensfejning	kr.	1.121	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.	106			

Ejerudgift i alt 1 år

23.313

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.233 md./ 110.796 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.393 md./ 88.719 år v/26,39%
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: 20.08.2025
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: Rugvænget 1, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 481-5270
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 25.08.2025

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.: 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