

Salgsopstilling

Adresse: Højlundsvej 23, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 745.000Sagsnr.: SU-0014-5938
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Med base her på Højlundsvej 23 får I ikke blot en velindrettet, mulighedsrig villa i et dejligt kvarter - I placerer jer også i et naturskønt område tæt på rekreative områder og fjorden med nem adgang til hele Skive, som I i øvrigt kan nyde udsigten over fra jeres nye hjem. Velkommen til!

I tages imod i den lyse entré med plads til overtøjet og trappe til kælder såvel som 1. sal - men først går turen ind i det behagelige køkken-alrum, hvor man lige kan forestille sig familien samles om madlavningen ved den gode bord- og skabsplads, ligesom her også er fornem plads til spisebordet. Herfra har I adgang til den hyggelige stue, hvor et sofahjørne kan indrettes med plads til hele familien til en god fredagsfilm i TV'et. Fra stuen har I også udgang til en dejlig forhøjet sydvendt terrasse med udsigt over haven og sol det meste af dagen.

Før turen går på 1. sal, er der også et fint badeværelse i stueplan med flot plads, møblement og brus. Ovenpå venter jer en rummelig gang og 3 dejlige værelser med god loftshøjde og alverdens indretningsmuligheder lige efter jeres drømme og ønsker. Sidst venter kælderen, der byder på et godt gangareal, 2 disponible rum samt et badeværelse - opskriften på den perfekte teenageafdeling eller gode rum til opbevaring eller hjemmekontor.

Med nøglerne til hjemmet her på Højlundsvej 23 kan I glæde jer over den nemme adgang til alt, hvad hjertet begærer. Her er I dækket ind med hverdagens fornødenheder med skole, børnehave, vuggestue og indkøb i nærområdet. Hverdagskulissen kan nemt skiftes ud med gåture i det grønne, når I placerer jer tæt på både skov og strand - og så kan I vælte jer i alverdens cafébesøg, shoppingmuligheder og kulturbegivenheder i Skive by.

Book fremvisningen nu.

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: Mette Pedersen

Adresse: Højlundsvej 23, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 745.000Sagsnr.: SU-0014-5938
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

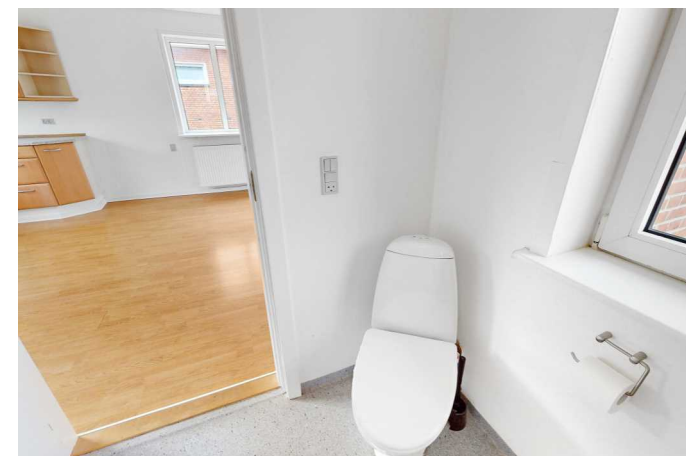
Dato: 30.04.2024



Stue



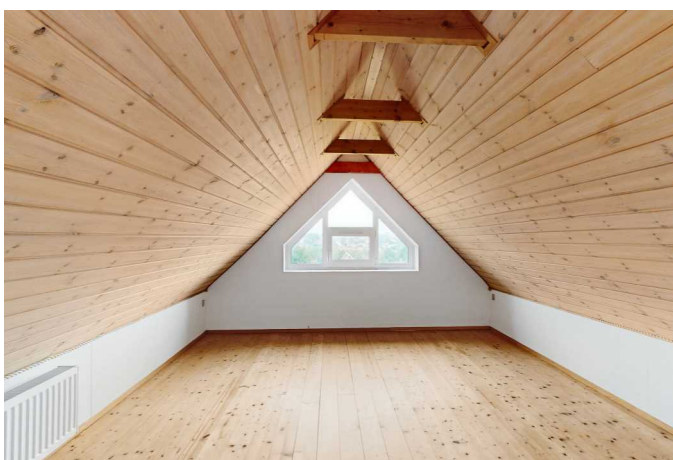
Køkken



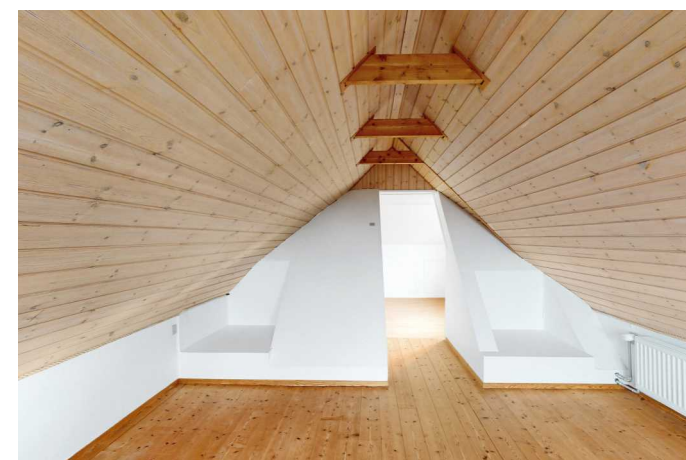
Toilet



Værelse



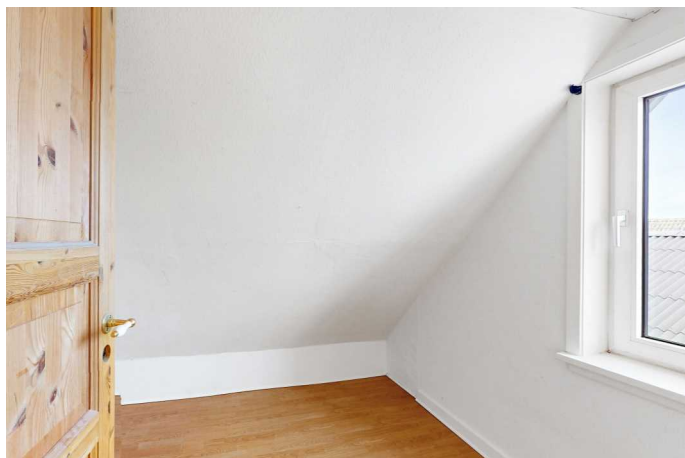
Værelse



Værelse

Adresse: Højlundsvej 23, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 745.000Sagsnr.: SU-0014-5938
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 30.04.2024



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Set fra haven



Altan

Adresse: Højlundsvej 23, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 745.000Sagsnr.: SU-0014-5938
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Højlundsvej 23, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: SU-0014-5938
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	1 id Krabbesholm, Skive Jorder
BFE-nr.:	5579044
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1941/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.304.000 kr.
Grundværdi:	363.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.043.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	290.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	742 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	60 m ²
Kælderareal:	60 m ²
Udnyttet tagetage:	34 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
Andre bygninger:	11 m ²
- heraf Udhus	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.02.1944 lbnr. 938164-71 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 71_H_125
Nr. 2 lyst d. 15.02.1944 lbnr. 938165-71 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 71_J_531
Nr. 3 lyst d. 08.08.1944 lbnr. 938166-71 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Boligområde

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højlundsvej 23, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 745.000Sagsnr.: SU-0014-5938
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i
købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til
omsætning af fast ejendom:Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk
Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varme/naturgasforbrug ifølge ejer mellem 900m³ - 1100m³ årligt.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. Der er bemærkning med grå husElinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er
bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Højlundsvej 23, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: SU-0014-5938
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.320	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	3.369	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Husforsikring	kr.	2.766	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.160	I alt	kr.	759.350
Rottebekæmpelse	kr.	147	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		14.762			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.322 md./ 51.859 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.440 md./ 41.283 år v/26,50%
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: 30.04.2024
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Højlundsvej 23, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: SU-0014-5938
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 30.04.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Tilbehør:
Opvaskemaskine: Bosch
Ovn: Gram
Kogeplade: Gram
Køle/fryseskab: Gram

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.