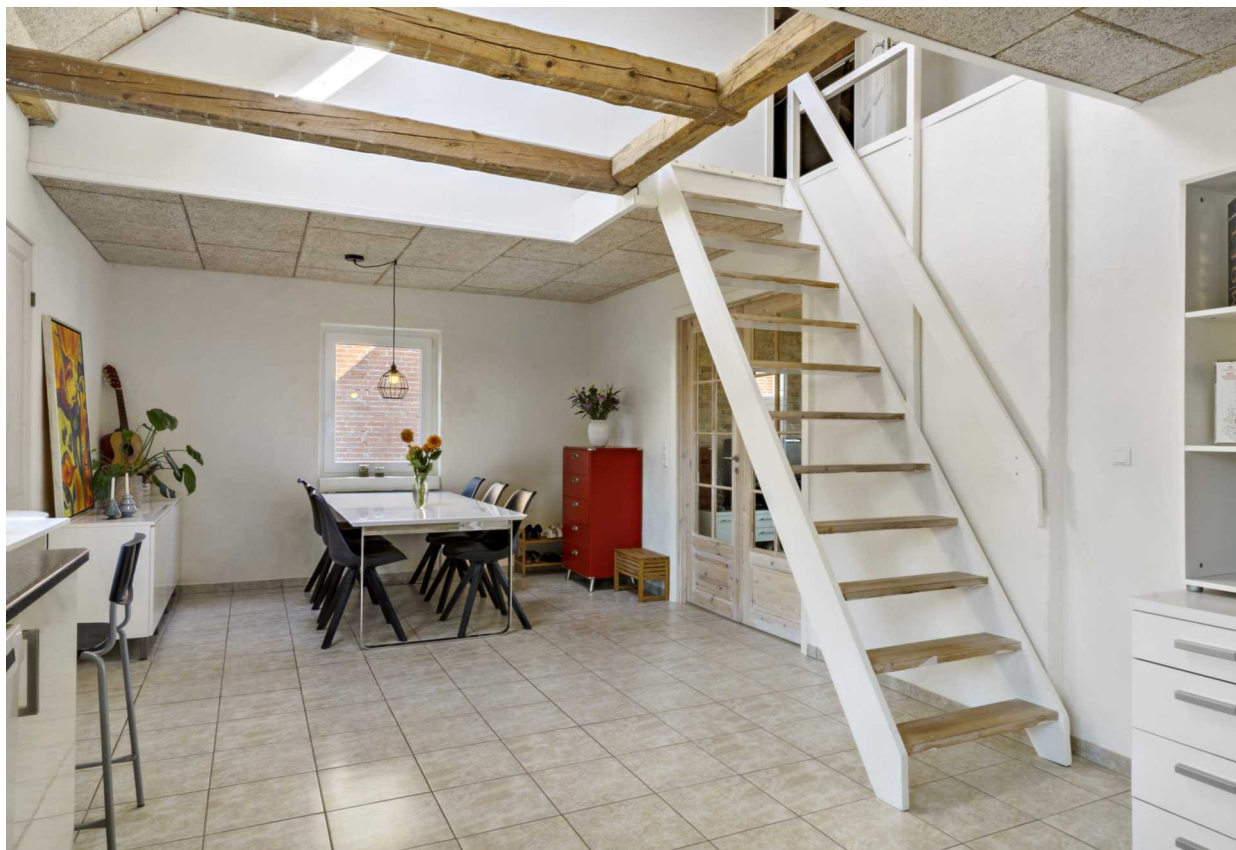


## Salgsopstilling

Adresse: Højevej 3, Astrup, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 525.000Sagsnr.: 198EO-003355  
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 30.04.2024



### Beskrivelse:

Er I på jagt efter jeres nye hjem eller fritidshus i årets by i Ringkøbing-Skjern Kommune, skal I ikke længere end her på Højevej 3 i Astrup. Her får I ikke bare en skøn beliggenhed i en herlig by - I får også en velindrettet bolig med flotte detaljer hele vejen rundt. Velkommen til!

Fra den store entré med plads til vaskesøjle kommer I ind i boligens herlige køkken-alrum. Den gode rumfølelse kan tilskrives åbningen til kip og det gode ovenlys-vindue i det store rum, hvor I får god plads til spisebord, og hvor hele familien kan hjælpes ad med madlavning i det rummelige køkken.

Gennem en fransk dobbeltdør går I ind i boligens flotte opholdsstue, hvor man lige kan forestille sig hyggelige TV-aftener i sofaen. I stuen er en rå murstensvæg i bedste New Yorker-stil, der også er at finde i det tilstødende soveværelse, hvilket skaber en flot sammenhæng i boligen. Her får I plads til dobbeltseng samt garderobe i den gode skabsvæg. I stueplan venter jer desuden et stort, lækkert badeværelse med brus og plads til opbevaring.

På 1. sal venter jer en stor repos med gode anvendelsesmuligheder, og herfra har I adgang til 2 gode værelser begge med vindue og fritlagte spær, der sætter en charmerende stemning for rummene.

Udendørs finder I en stor, uforstyrret nyanlagt terrasse bag huset på den store grund, hvor I for enden af grunden kan nyde udsigt over marken. Huset er totalrenoveret med nye plastvinduer, ny el, kloakrør, gasfyr og gulvvarme. På grunden er shelter og skur, mens en byggetilladelse til carport med redskabsskur foreligger, hvortil der er købt vindue og dør.

Her i Astrup er I dækket ind til hele hverdagen - her er både købmand, skole og daginstitution samt et stærkt sammenhold og aktive foreninger med aktiviteter for store og små - såsom petanque, seniorhus, fodbold og fitness.

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.

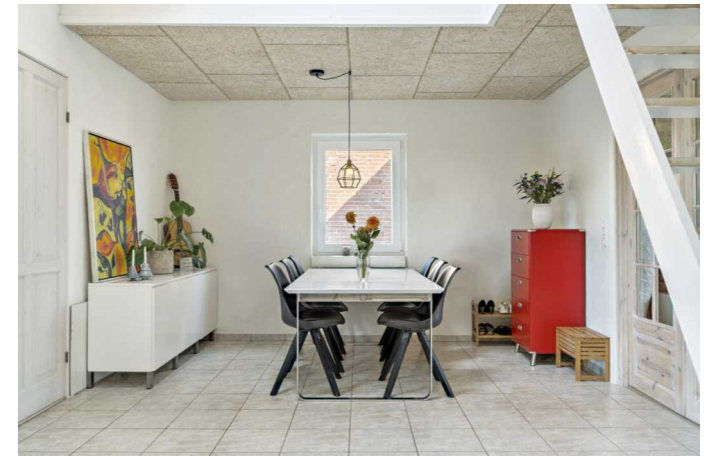
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Højevej 3, Astrup, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 198EO-003355  
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 30.04.2024

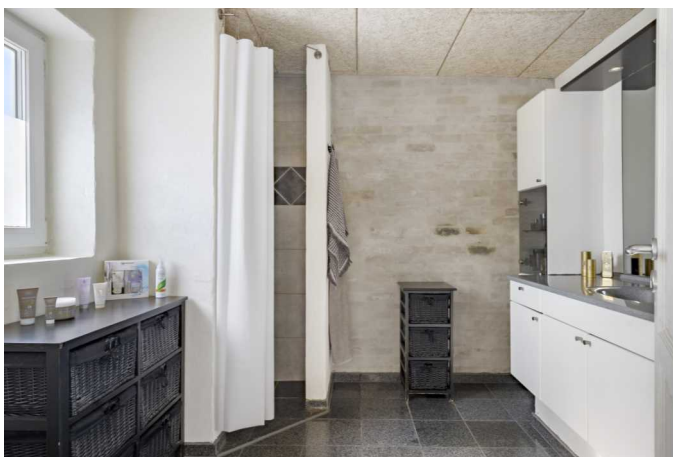
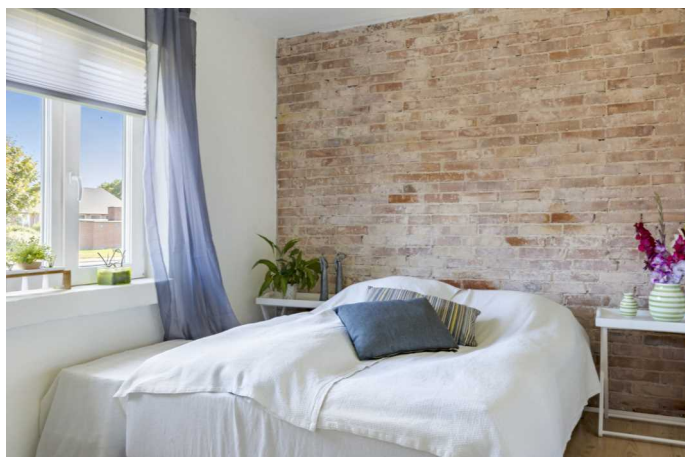




Adresse: Højevej 3, Astrup, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 198EO-003355  
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 30.04.2024



Adresse: Højevej 3, Astrup, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 525.000Sagsnr.: 198EO-003355  
Ejerudgift/md.: kr. 701

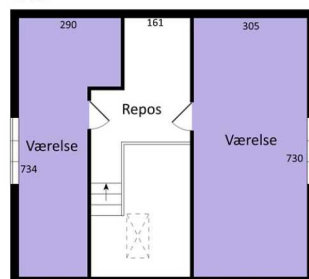
Dato: 30.04.2024



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Højevej 3, Astrup, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 198EO-003355  
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 30.04.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Ringkøbing-Skjern                          |
| Matr.nr.:           | 7 ae Den østlige Del, Faster               |
| BFE-nr.:            | 4479617                                    |
| Zonestatus:         | Landzone                                   |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed           |
| Opført/ombygget år: | 1940                                       |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 384.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 116.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 307.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 92.800 kr.  |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                     | 868 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal:               | 79 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                    | 31 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:                     | 110 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                      | 26 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Carport                       | 19 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Fritliggende udestue, shelter | 7 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Tinglyste servitutter:**

1. 22.05.1940--298-59 Dok om brønd mv, færdselsret mv, § 11 not  
2. 04.09.1978--13657-59 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, 1X, 1AG, 1AH , 1AI, 1AK,1AV,1AX

#### **Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021 - 2033  
Astrup

#### **Grunden:**

Det er kun ca. 868 kvm af grunden, som medfølger i handlen.  
Nr. 1 lyst d. 22.05.1940 lbnr. 298-59 Tillægstekst Dok om brønd mv, færdselsret mv, § 11 not  
Nr. 2 lyst d. 04.09.1978 lbnr. 13657-59 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, 1X, 1AG, 1AH , 1AI, 1AK,1AV,1AX Filnavn: 59\_V\_448

#### **Grundejerforening:** Nej

### Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Bosch  
Keramisk kogeplade: Ariston  
Indbyggnings ovn: Voss  
Emhætte: Gorenje  
Køle-/fryseskab: Vestfrost

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højevej 3, Astrup, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 198EO-003355  
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 30.04.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.259 Forbrug: 23.120,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers seneste årsforbrug kan ikke oplyses, da boligen har været benyttet on/off det seneste år.

#### 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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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

#### Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.  
Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

#### 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.**

#### 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.

Adresse: Højevej 3, Astrup, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 525.000Sagsnr.: 198EO-003355  
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelsekr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
1.567  
1.522  
2.193  
3.118  
12Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.525.000  
5.050  
8.000  
538.050

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

8.412

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.056 md./ 36.671 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.443 md./ 29.317 år v/26,05%  
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: Højevej 3, Astrup, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 198EO-003355  
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 30.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |