

## Salgsopstilling

Adresse: Mellemvej 3, Barslev, 7790 Thyholm  
Kontantpris: 525.000Sagsnr.: 198AR-001480  
Ejerudgift/md.: 722

Dato: 11.04.2024



### Beskrivelse:

I skøn natur og grønne marker finder vi Mellemvej 3 i Thyholm, der giver jer boligen her, hvor I kan flytte ind, som den står eller finde jeres indre nybyggere frem og sætte jeres helt eget præg. Velkommen indenfor!

Villaen råder over 84 kvadratmeter fordelt i stueplan og førstesal. Fra entréen, hvor I kan arrangere jer med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads. Fra entréen har I indgang til husets badeværelse og stue, hvor I vil opdage, at hele etagen bærer præg af de charmerende synlige bjælker. Den store stue er i åben forbindelse med køkkenet, mens I også finder 2 gode værelser i stueplan. På førstesalen har I endnu en stor stue med loft til kip og igen de flotte bjælker samt endnu 2 store værelser.

Herudover dækker grunden over en garage og dertilhørende værksted samt fin flisebelagt terrasse, der er udgang til fra stuen. Herfra er der blot tilbage at nyde synet af de grønne, åbne vidder, som I kan betragte fra haven.

I kan klare hverdagens indkøb i nærliggende Hvidbjerg, hvor I ligeledes finder daginstitution og skole samt bus- og togstation. Glæd jer til at flytte til Thyholm med skøn natur og omkranset af vand. Vi glæder os til at arrangere jeres fremvisning!

### 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.

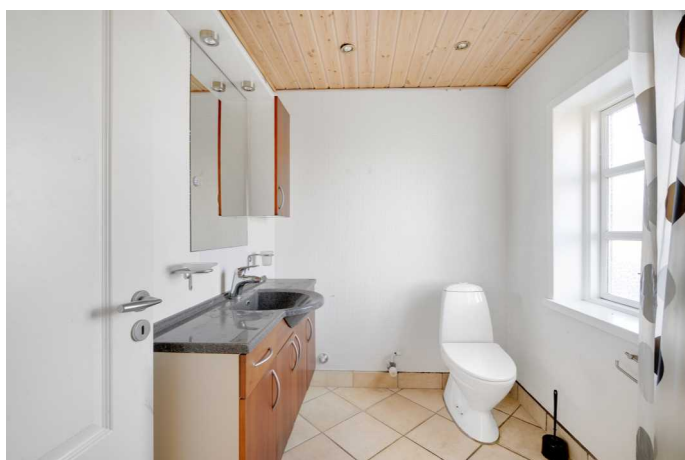
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Mellemvej 3, Barslev, 7790 Thyholm  
Kontantpris: 525.000

Sagsnr.: 198AR-001480  
Ejerudgift/md.: 722

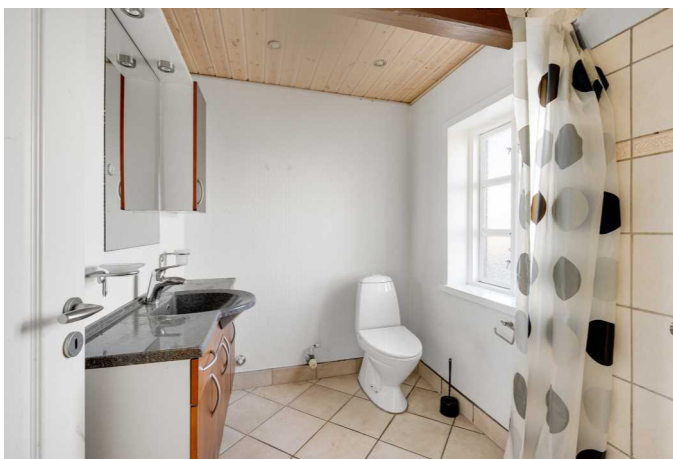
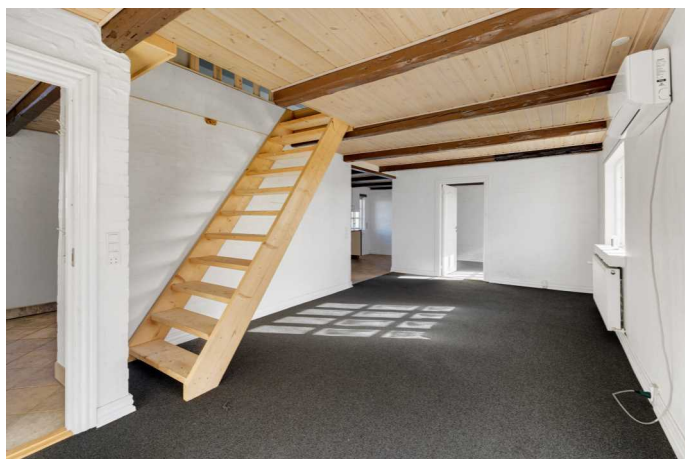
Dato: 11.04.2024



Adresse: Mellemvej 3, Barslev, 7790 Thyholm  
Kontantpris: 525.000

Sagsnr.: 198AR-001480  
Ejerudgift/md.: 722

Dato: 11.04.2024

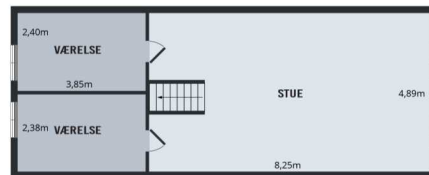


Adresse: Mellemvej 3, Barslev, 7790 Thyholm  
Kontantpris: 525.000Sagsnr.: 198AR-001480  
Ejerudgift/md.: 722

Dato: 11.04.2024



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Mellemvej 3, Barslev, 7790 Thyholm  
Kontantpris: 525.000

Sagsnr.: 198AR-001480  
Ejerudgift/md.: 722

Dato: 11.04.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                    |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Ifølge:             | BBR meddelelse                   |
| Kommune:            | Struer                           |
| Matr.nr.:           | 3 e Barslev By, Hvidbjerg        |
| BFE-nr.:            | 3427544                          |
| Zonestatus:         | Landzone                         |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed |
| Opført/ombygget år: | 1900/1978                        |

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

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 249.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 89.000 kr.  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 199.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 71.200 kr.  |

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

#### **Arealer\***

|                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Grundareal udgør:       | 437 m <sup>2</sup>                         |
| Grundareal ifølge:      | Tingbogsattest                             |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 84 m <sup>2</sup>                          |
| - heraf Garage          | 35 m <sup>2</sup>                          |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>                           |
| Udnyttet tagetage:      | 45 m <sup>2</sup>                          |
| Boligareal i alt:       | 84 m <sup>2</sup>                          |
| Andre bygninger:        | 35 m <sup>2</sup>                          |
| - heraf Garage          | 35 m <sup>2</sup>                          |
| Bygningsareal ifølge    | Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant) |
| - af dato:              | 15.09.2023                                 |

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

**Grundejerforening:** Vides ikke

**Tinglyste servitutter:**

**Offentlige planer m.v.:**

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Alle tilstedeværende hårde/hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mellemvej 3, Barslev, 7790 Thyholm  
Kontantpris: 525.000

Sagsnr.: 198AR-001480  
Ejerudgift/md.: 722

Dato: 11.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Forsikringsforhold:</u></b><br/>Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:<br/>Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej<br/>Forbehold: INDSÆT HER EVT. FORBEHOLD PÅ FORSIKRING!</p>                                                                                                                   |
| <p><b><u>Forbrugsafhængige udgifter:</u></b><br/>Årligt varmekorbrug:</p> <p>Udgift kr.: 33.903                      Forbrug:<br/>Udgiften er beregnet i år: 2021<br/>Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed<br/>Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel<br/>Oplysningerne stammer fra: Energimærke<br/>2.125 Liter fyringsgasolie 20.355 kr6.774 kWh elektricitet 13.548 kr</p>                        |
| <p><b><u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u></b><br/>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.</p>                                                                      |
| <p><b><u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u></b><br/>Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.<br/><br/>Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.<br/><br/>Energimærkning: Energimærke F.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u></b></p> <p>Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:<br/>Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab</p> <p><b><u>Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:</u></b><br/>Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.</p> <p>Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.</p> <p>Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Adresse: Mellemvej 3, Barslev, 7790 Thyholm  
Kontantpris: 525.000Sagsnr.: 198AR-001480  
Ejerudgift/md.: 722

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld  
Husforsikring  
Ejendomsværdiskat  
Renovation  
Rottebekæmpelse, ANSLÅET

Pr. år

1.104  
5.000  
1.016  
1.500  
45Kontantbehov ved køb

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Kontantpris/udbetaling                           | 525.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet                     | 5.050   |
| Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET | 6.500   |
| I alt                                            | 536.550 |

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

8.665

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 3.023 md./ 36.271 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.406 md./ 28.867 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 11.04.2024

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: Mellemvej 3, Barslev, 7790 Thyholm  
Kontantpris: 525.000

Sagsnr.: 198AR-001480  
Ejerudgift/md.: 722

Dato: 11.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <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> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |