

## Salgsopstilling

Adresse: Skolevej 3, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 11.10.2024



### Beskrivelse:

Beliggende i rolige og nære omgivelser i et dejligt børnevenligt kvarter med skole, børnehave og indkøbsmuligheder lige om hjørnet, venter jer en skøn familievilla på 165 kvadratmeter velfordelt på boligens to plan.

Jeres første møde med jeres nye hjem er fordelingsentréen med mulighed for at lande blødt og komme af med overtøjet, inden turen går videre ind i boligen, der tæller et køkken, to store stuer, 3 gode værelser og et badeværelse.

Turen rundt starter i det herlige køkken, hvor I med fornemt skabs -og bordplads kan kræse om de hjemmelavede måltider, mens lektielæsning og en kop kaffe kan nydes omkring spisebordet. Ønsker I et mere moderne og tidløst design, vil køkkenets elementer kunne skiftes ud og sikre jer skønne rammer for madlavningen. I forbindelse med fordelingsentréen er det velfungerende badeværelse med bruseniche og god opbevaringsplads.

I boligens anden ende i stueetagen er den herlige stue, hvor et skønt lysindfald fra vinduespartierne kombineret med den lyse indretning skaber rammerne for jeres nye hverdag. Her kommer I hverken til at mangle plads til sofahjørne eller spisebordsafdeling, og fra rummet har I desuden udgang til jeres solrige fliseterrasse og lukket have. Haven byder på fri leg med plads til boldspil, drivhus og afslapning under den åben blå himmel.

Til sidst går turen op til 1.salen, hvor der venter jer 3 gode værelser, der kan indrettes efter eget behov. Forbundet mellem værelserne er multirummet, der kan benyttes til kontor, teenageafdeling eller som noget helt tredje med plads til leg og fest.

Den fine familievilla her på Skolevej 3 sikrer jer en skøn og rummelig base i hyggelige Højslev. Desuden har Nr. Søby, Højslev og Dommerby sammen en yderst aktiv borgerforening med bl.a. årlig Halloween fest, byfest og en masse andre aktiviteter.

### 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: Skolevej 3, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 11.10.2024



Stue



Stue



Spisestue



Terrasse



Køkken



Køkken

Adresse: Skolevej 3, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 11.10.2024



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Skolevej 3, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 11.10.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skolevej 3, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 11.10.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	3 fa Østerris By, Højslev
BFE-nr.:	4050106
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1945/1998

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.032 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	105 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	21 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	81 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	165 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

Nr. 1 lyst d. 30.05.1951 lbnr. 959285-71 Tillægstekst Dok om byggeafstand  
Nr. 2 lyst d. 06.08.1966 lbnr. 959286-71 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,  
Om resp se akt  
Nr. 3 lyst d. 03.10.1978 lbnr. 959287-71 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv  
Filnavn: 71\_N\_339  
Nr. 1 lyst d. 30.05.1951 lbnr. 959285-71 Tillægstekst Dok om byggeafstand  
Nr. 2 lyst d. 06.08.1966 lbnr. 959286-71 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,  
Om resp se akt  
Nr. 3 lyst d. 03.10.1978 lbnr. 959287-71 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv  
Filnavn: 71\_N\_339

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Kommuneplan:**Kommuneplan 2020-2032  
Blandet bolig og erhverv**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	950.000 kr.
Grundværdi:	233.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	760.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	186.400 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**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: Skolevej 3, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 11.10.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen omfatter ikke:  
Bolighjælp

**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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 24,45 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i perioden 01.06.2022 - 31.12.2022 kr. 9.683, 81 kr.

**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 salgsoptillingens 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. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Skolevej 3, 7840 Højslev  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

 Sagsnr.: SU-0014-7173  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 11.10.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.876	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.162	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.160	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring.	kr.	8.340
Røttekæmpelse	kr.	113			
Husforsikring	kr.	4.672	I alt	kr.	1.212.390

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

13.983

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/nettoydelelse 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.735 md./ 80.814 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.360 md./ 64.321 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: 11.10.2024 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: 1/2 - 1/8

**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/landingside>

Adresse: Skolevej 3, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 11.10.2024

**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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	700.222	695.003	691.475	DKK	0,53	37.040	22,50	5,07			Nej	

**Tilbehør:**

Komfur - AEG  
Opvaskemaskine - Bosch  
Køleskab - electrolux  
Fryser - Whirlpool  
Vaskemaskine - Gorenje  
Tørretumbler - Siemens

**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 salgsoptilling, 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](http://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 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.

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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.