

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: Skivevej 62A, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 65-X0000110
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Renoveret villa centralt i Holstebro

I får en god og central beliggenhed i Holstebro, hvor midtbyens tilbud bliver en del af jeres nærområde, ligesom cyklen let fragter jer til Vandkraftsøen og Østre Plantage. Boligen har mange attraktive opdateringer, hvor eksempelvis taget fra ca. 2013 kan fremhæves. Derudover er grundplanen fuld af muligheder med køkken-alrum, stue, et værelse og et badeværelse i stueplan, samt endnu flere fine kvadratmeter i kælderen med egen indgang og badeværelse. Haven er lukket, så I kan være jer selv herude.

Badeværelset i kælderen er nyere og fra omkring 2008 med smagfuldt badeværelsesinventar fra Lifa Design. Der er også efterisoleret i hulmur og på loftet, og delvist udskiftet vinduer i huset. Bemærk i øvrigt de markante og velplacerede vinduer, som lader lyset strømme ind i boligen.

Køkken-alrummet bliver hverdagens samlingspunkt, og de hvide køkkenelementer er tidløse, ligesom det er smart med siddepladser ved halvøen. Videre har I stuen med dør til haven, og så fuldendes stueplanen af et værelse og et badeværelse. Kælderen tilgås både fra huset og udefra, og hermede er der et lækkert badeværelse, fire disponible rum og en god loftshøjde. Den lukkede have er anlagt i en vedligeholdelseslet stil med en dejlig græsplæne til fodbold og leg. Fliseterrassen mod sydvest bliver et herligt samlingspunkt, når I finder grill, havemøbler og solsenge frem til den varme sæson. Fortil har I desuden en carport.

Beliggenheden er virkelig god i Holstebro, hvor 800 meter til stationen vidner om, at I bor meget centralt. Dermed er der nem adgang til butikker og spisesteder, ligesom I tager cyklen, når I handler ind. Skolebørnene kan sendes afsted til fods, og de mindste afleveres også på gåben, og endelig vil I sætte pris på de bare 550 meter til idrætshallen, hvor foreningslivet giver nye bekendtskaber. Vil I ud i det fri, så tager I cyklerne til Vandkraftsøen, Lystanlægget og Østre Plantage.

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: Søren Saaby

Adresse: Skivevej 62A, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 65-X0000110
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

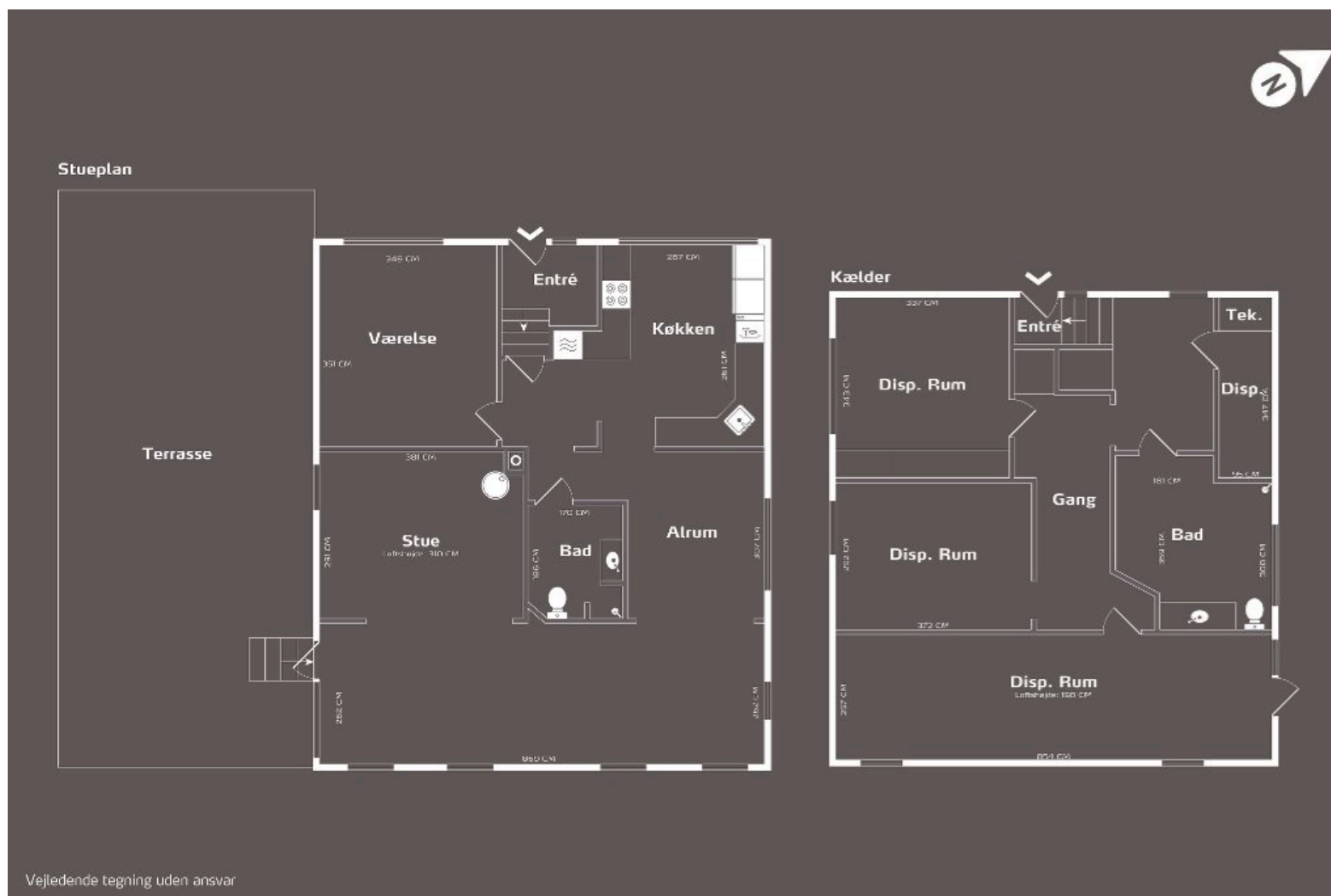
Dato: 2.4.2025



Adresse: Skivevej 62A, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 65-X0000110
 Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 2.4.2025



Adresse: Skivevej 62A, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 65-X0000110
 Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro Kommune
 Matr.nr.: 51AB Holstebro Markjorder fra Hjerm
 BFE-nr.: 5713794
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1948 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.069.000,00
 Grundværdi: 810.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.655.200,00
 Grundlag for grundskyld: 648.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	930 m ²
- heraf vej:	124 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	96 m ²
Kælderareal:	96 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Andre bygninger:	61 m ²
-heraf Carport	34 m ²
-heraf Ukendt bygning	14 m ²
-heraf Ukendt bygning	4 m ²
-heraf Ukendt bygning	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.11.2002 anm hæftelser Dok om at forblive tilsluttet varmemforsynin- gen m.v. se akt
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab + frys mærke: Electrolux
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Ovn mærke: Siemens
 type: Emhætte mærke: Thermex
 type: Indkuktionskogeø mærke: Witt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skivevej 62A, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 65-X0000110
 Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
 Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.695,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Skivevej 62A, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.445.000

 Sagsnr.: 65-X0000110
 Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.441,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.787,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.749,50
Husforsikring	kr. 6.881,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.550,00
Rottebekæmpelse	kr. 62,96	I alt	kr.	1.462.299,50
Skorstensfejning	kr. 613,56			
Genbrugsgebyr	kr. 1.325,00			
Miljøgebyr	kr. 955,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.066,04			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.023 md./ 96.281 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.401 md./ 76.815 år v/ 26,58 %

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: 2.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Skivevej 62A, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 65-X0000110
 Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 2.4.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,67			0				