

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: Skinbjergvej 5, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 65-X0000258
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Moderne villa i Nørre Feldings landlige omgivelser

Skinbjergvej 5 er jeres indgang til en renoveret bolig på en uforstyrret, landlig adresse. De 231 kvadratmeter fremstår i flot stand og ledsages af gode udbygninger og en fantastisk have. Varmepumpen fra 2019 sikrer et lavt elforbrug, og af andre bekvemmelige fordele skal nævnes tilslutningen til offentlig kloak i 2024, efterisoleringen, gulvvarmestyring og meget, meget mere. Vejen frem til matriklen er asfalteret, og der er cykelsti til både Nørre Felding og Holstebro. Velkommen til.

Det var i perioden mellem 2020 og 2021, at huset gennemgik en større renovering. Resultatet taler sit eget tydelige sprog med nydelige materialevalg og fokus på komforten. Køkkenelementerne har charmerende fyldninger, og der er et behageligt rumforløb fra kødgryderne og hen til både viktualierummet og spisepladsen. Videre venter den store, sociale stue.

Plads og indretningsmuligheder er der nok af, hvilket udmønter sig i fem gode værelser og et multirum til børnenes kreative lege. Der er vådrum på begge etager med et toilet på første sal og et herligt brusebadeværelse i stueplan.

Bryggerset giver direkte adgang til afdelingen med værksted, garage og udhus. Og det er samtidig også fra bryggerset, at I træder ud på den solrige fliseterrasse, hvorfra der er den dejligste udsigt over den parklignende have med alskens frodige træer og en følelse af ægte idyl.

Beliggenheden er en skøn blanding af fred, ro og billedskønne omgivelser lagt sammen med en let adgang til hverdagens praktiske behov. I kan tilgå både Nørre Felding og Holstebro via cykelsti, og afstanden til skole, indkøbsmuligheder og pasningstilbud runder ikke engang to kilometer.

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: Skinbjergvej 5, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 65-X0000258
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

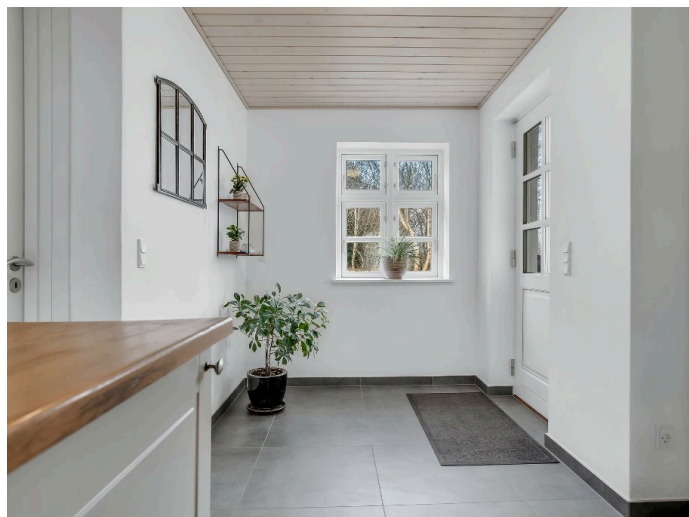
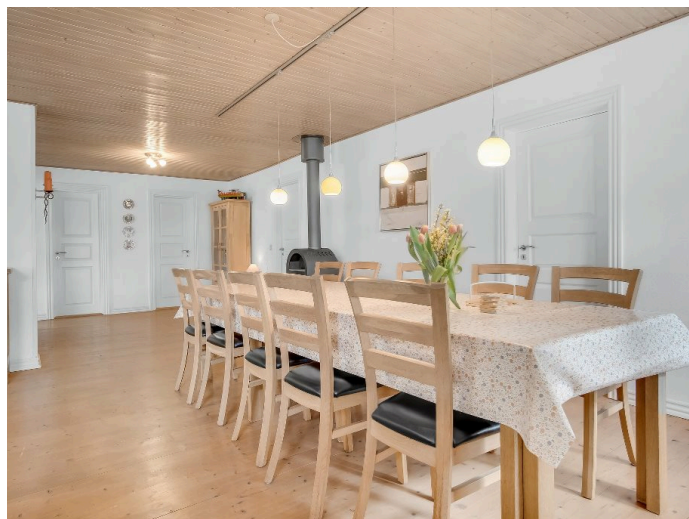
Dato: 5.5.2025



Adresse: Skinbjergvej 5, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 65-X0000258
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

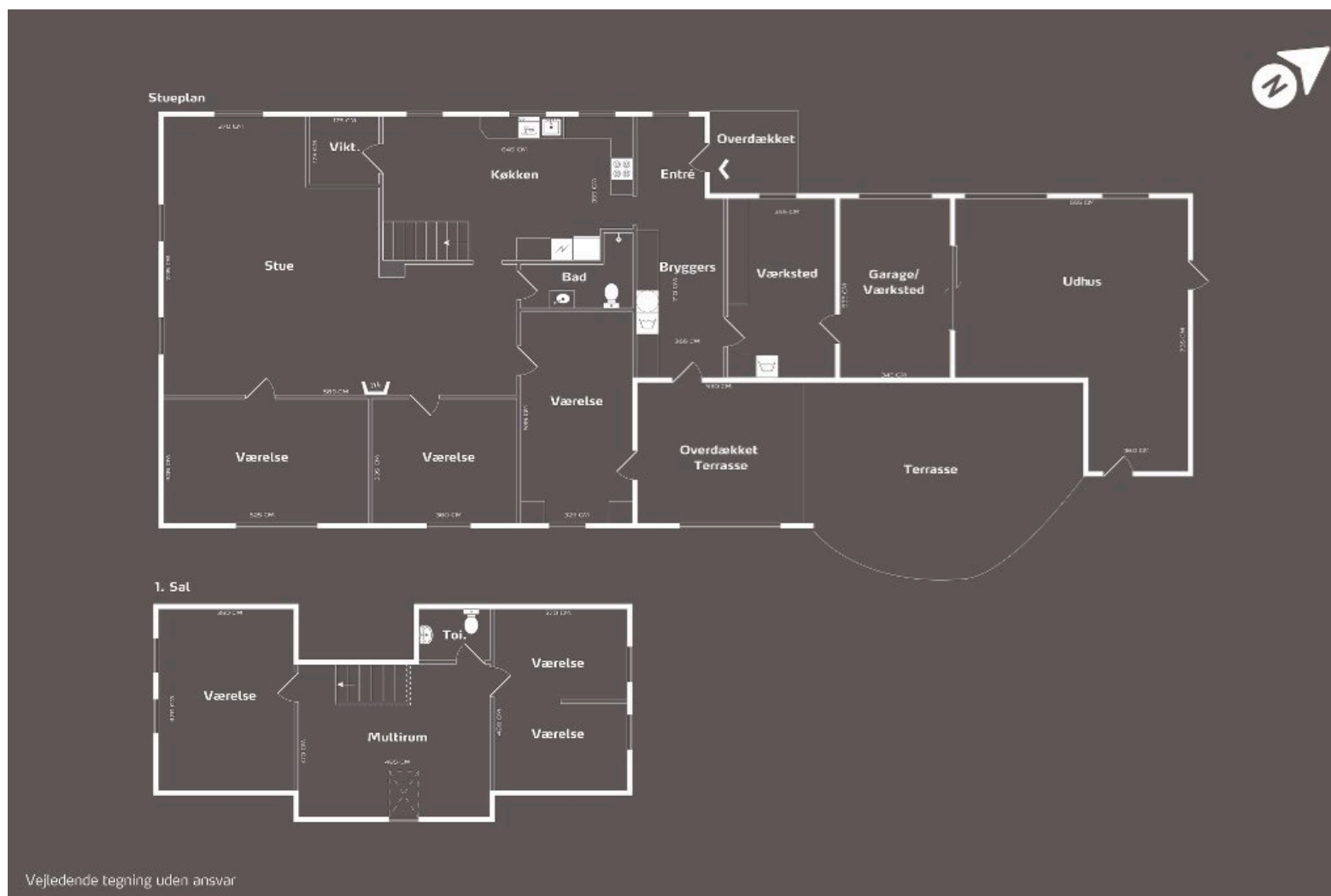
Dato: 5.5.2025



Adresse: Skinbjergvej 5, Nr Felding, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 65-X0000258
 Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 5.5.2025



Adresse: Skinbjergvej 5, Nr Felding, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 65-X0000258
 Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 1a Skinbjerg By, Nr. Felding
 BFE-nr.: 4499230
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Offentlig fra dec. 2024
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1927 / 1971

Arealer*

Grundareal udgør:	1385 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	159 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	219 m ²
Andre bygninger:	86 m ²
-heraf Garage	38 m ²
-heraf Udhus	34 m ²
-heraf Ukendt bygning	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.646.000,00
 Grundværdi: 418.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.316.800,00
 Grundlag for grundskyld: 334.400,00

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

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger som beset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Grundvand: Matriklen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Skinbjergvej 5, Nr Felding, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 65-X0000258
 Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.400,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: B

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 én brændeovn i ejendommen som sælger oplyser er fra før 1. januar 2003. Ved salg skal brændeovnen udskiftes. Det er køber der skal forestå udskiftningen af brændeovnen. Køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6.

Adresse: Skinbjergvej 5, Nr Felding, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.998.000

 Sagsnr.: 65-X0000258
 Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.715,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.998.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.846,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 5.441,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Skorstensfejning	kr. 1.143,54	I alt	kr.	2.011.850,00
Genbrugsgebyr	kr. 1.325,00			
Renovation	kr. 950,00			
Miljøgebyr	kr. 955,00			
Rottebekæmpelse	kr. 83,14			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.459,80			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.050 md./ 132.599 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.817 md./ 105.798 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: 5.5.2025. 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: Skinbjergvej 5, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 65-X0000258
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 5.5.2025

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: