

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: Viborgvej 262, Nr. Søby, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 29460000032
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Det er fra yderst til inderst og fra øverst til nederst, at denne villa fra 2018 fremstår med et raffineret og moderne udseende. Fra den flotte funktionsinspirerede facade med lige dele tegl og mahogni til det lyse, indbydende indre med massive egetræsgulve er der tænkt over selv den mindste detalje, og resultatet er i absolut topklasse. Den harmoniske indretning med store opholdsrum og separate afsnit til børn og voksne er også en af ejendommens vigtige egenskaber, og det samme er tilfældet med den fine have med tilhørende swimmingpool. Beliggenheden i Højslev Stationsby lidt øst for Skive er der heller ikke noget at udsætte på.

En stringent arkitektur i samspil med velvalgte materialer

Set fra vejen er det rene, klare linjer, der kendetegner villaen. De mørkegrå mursten og den patinerede træbeklædning skaber et nydeligt spil med ensartede, men alligevel forskellige nuancer og strukturer, der bindes sammen ved zinkinddækningerne øverst. Betragtelige glaspartier lover masser af dagslys inden døre, og det er præcis, hvad man får, ligesom at det faktisk, at der er ekstra højt til loftet i det store alrum, også er fortalt i facadens formgivning.

I køkken-alrummet er lige netop den fornemme loftshøje et af tilløbsstykke. De i forvejen høje og brede glaspartier får selskab af rektangulære ruder under lofterne, der sørger for at trække enorme lysvæld ind i boligen. Svane-køkkenet bidrager til den særegne stil med en kridhvid Dekton-bordplade og mørke, riflede fronter, og tilstødende råder man over en velproportioneret stue, hvor det rige lysindfald, trægulvet og de vandskurede vægge skaber stemningen.

Nøje tilrettelagt og gennemtænkt fra A til Z

Ejendommens samlede areal er på ikke færre end 251 kvadratmeter. Stuen og køkkenet udgør de egentlige opholdsrum, men herudover er der ligeledes tænkt nøje over, hvordan de enkelte værelser og afsnit er placeret i forhold til hinanden.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Døj Lauridsen

Adresse: Viborgvej 262, Nr. Søby, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 29460000032
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 25.3.2025

På den ene side af alrummet er der indrettet en afdeling, som er oplagt som forældresoveværelse. I tillæg til selve det rummelige soveværelse er der et stort walk-in-closet, ligesom der er et badeværelse. Badeværelset er forbundet med soveværelset således, at hele væggen er gjort i lydglas. Der er desuden dobbeltvask og badekar.

På den modsatte side af alrummet ligger tre værelser side om side med et badeværelse af samme høje kaliber som det første og et bryggers. Via bryggerset er der direkte adgang til den integrerede dobbeltgarage.

Pool, terrasser; et fremragende lokalområde

Både i forhaven og i baghaven er der anlagt terrasser. På den måde er der altid et sted, som matcher vejret, tidspunktet på dagen og ensembles præferencer. Baghaven er forsynet med en 21 kvadratmeter stor pool, der er henholdsvis 125 centimeter dyb i den ene ende og 200 centimeter i den anden. Poolen er udstyret med svømmetræner, varmepumpe og alverdens løsninger til let og bekvem vedligeholdelse.

Hverken i huset eller i haven er der gået på kompromis, og det er der heller ingen grund til at gøre, når det gælder beliggenheden. Husets placering giver anledning til, at man kan gå til stort set alle de faciliteter, man kunne forestille sig at få brug for i dagligdagen, og på samme tid er der kun en kort køretur til Skive, hvor mulighederne er endnu flere.

Adresse: Viborgvej 262, Nr. Søby, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 29460000032
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Skive
Matr.nr.: 5ah Søby By, Kobberup
BFE-nr.: 10054803
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.135.000,00
Grundværdi: 279.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.708.000,00
Grundlag for grundskyld: 223.200,00

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

Tilbehør:

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

Siemens køleskab x 2, Siemens fryser, Siemens emhætte, Siemens kogeplade, Siemens ovn, Siemens kombiovn, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1182 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	251 m ²
-heraf Garage	48 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	203 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.12.1931 Dok om byggelinier mv
11.8.1966 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
2.9.1982 Dok om luftfartshindringer mv, 71_A-SØB_338

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2024 - 2036
- Plan - Blandet bolig og erhverv
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2019-2031
- Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2022
- Plan - Blandet bolig og erhverv

Ejendommen er omfattet af spildevandsplaner:

- Kloakopland - 474
- Kloakopland - 809

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Viborgvej 262, Nr. Søby, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 29460000032
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Privatsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.092,00 Forbrug: 6,44 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft til luft

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.

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

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Adresse: Viborgvej 262, Nr. Søby, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 29460000032
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.710,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 4.992,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.207,52	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.195,00	I alt
Skadedyr	kr. 147,34	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.252,66	

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.951 md./ 263.415 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.518 md./ 210.212 år v/ 26,59 %

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: 25.3.2025. 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: Viborgvej 262, Nr. Søby, 7840 Højslev
 Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 29460000032
 Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 25.3.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	395.241,41	395.241,41	395.241,41	DKK	5,00	30.915,26	28,25	11,72				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.481.000,00	2.481.000,00	2.481.000,00	DKK	5,00	144.592,68	28,25	3,36				