

REAL



Falkevej 3, Strandet, 7840 Højslev

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	75
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.106	Grund m ²	1.388
Byggeår	2007		

Sagsnr. **492260284**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Falkevej 3, Strandet, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260284
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 24.09.2026



Velkommen til Falkevej 3 – et charmerende og indflytningsklart sommerhus med 15 kvm anneks, der ligger idyllisk i et naturskønt område med åbne arealer. Her får I et dejligt fristed, hvor der er rig mulighed for at koble af, nyde naturen og tilbringe hyggelige ferier og weekender med familie og venner.

De nuværende ejere har gennemført en omfattende og stilfuld opdatering af både huset og de udendørs omgivelser. Resultatet er et lyst, moderne og velholdt sommerhus, som er klar til at danne rammen om mange gode stunder.

Indenfor mødes I af en hyggelig atmosfære, hvor der er tænkt på detaljerne. Køkken, badeværelse og entré har fået en flot opfriskning med bl.a. ny lakerede elementer og hvidevarer. Som en ekstra fordel medfølger en række nye møbler og inventar. Det gør det nemt at flytte direkte ind og straks begynde at nyde fristedet. Fra køkkenet er der desuden etableret en ny dør/halvdør, som understøtter den klassiske sommerhusstemning.

Sommerhusets udemiljøer er et kapitel for sig. Her får I omkring 60 m² helt nye terrasser i Thermo-fyr, som er placeret strategisk omkring ejendommen. Den vestvendte terrasse byder desuden på en skøn overdækning på ca. 12 m², hvor I kan nyde lange sommeraftener, uanset om solen skinner eller duggen begynder at falde.

Til de hyggelige stunder hører også det lækre brændefyrede vildmarksbad, som indbyder til afslapning under åben himmel og giver den helt rigtige feriestemning.

Falkevej 3 skal opleves! Her får I et indbydende og velholdt sommerhus i dejlige, naturskønne omgivelser – et oplagt sted at skabe nye minder og nyde friheden væk fra hverdagen.

Kontakt os for en fremvisning, og oplev selv de mange kvaliteter, som dette skønne sommerhus har at byde på.

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: Heine Binder

Adresse: Falkevej 3, Strandet, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260284
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 24.09.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Falkevej 3, Strandet, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

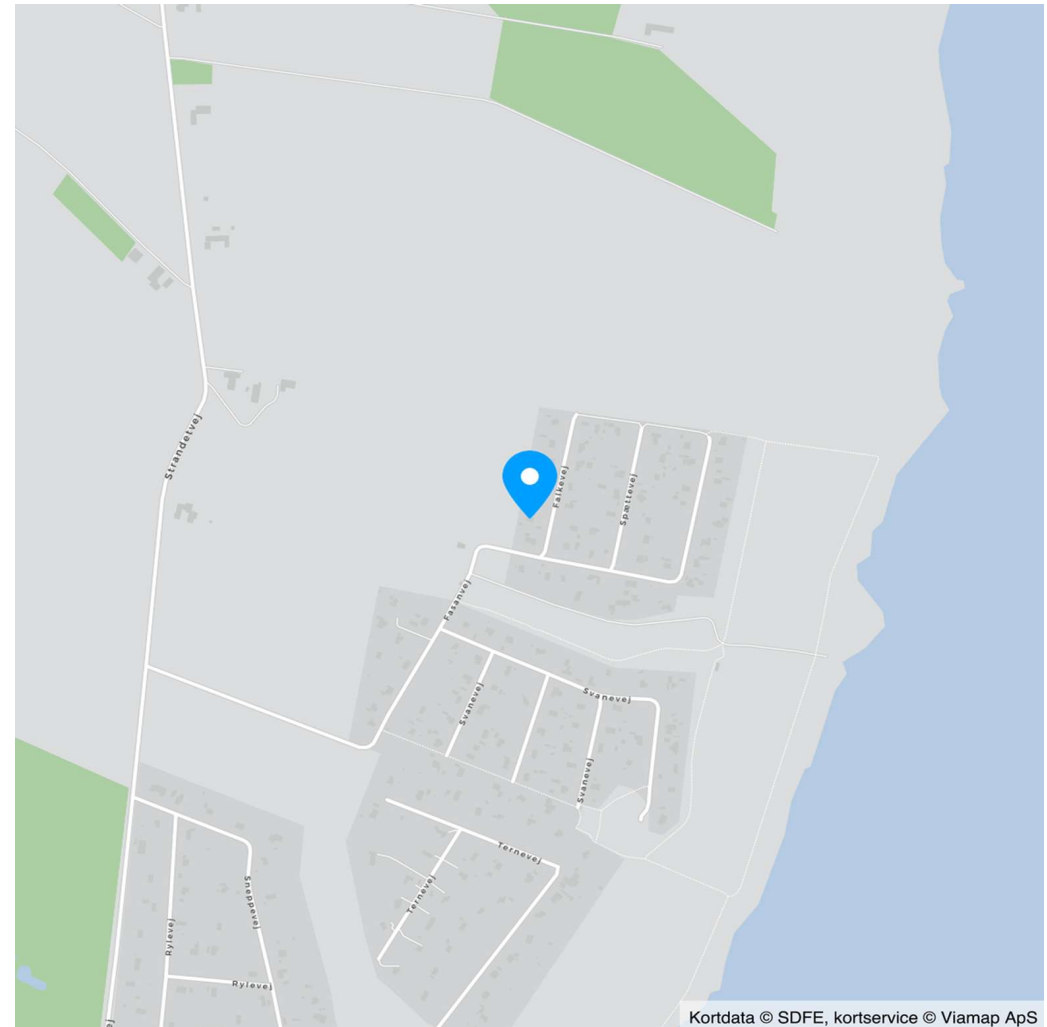
Sagsnr.: 492260284
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 24.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Falkevej 3, Strandet, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260284
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: sommerhus
Kommune: Skive
Matr.nr.: 1dp Ørslevkloster Hgd., Ørslevkloster
BFE-nr.: 4055803
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 807.000
Grundværdi: 127.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 645.600
Grundlag for grundskyld: 101.600

Arealer**

Grundareal: 1.388 m²
Boligareal i alt: 75 m²
- heraf Sommerhus 60 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 15 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 3 m²
Carport: 29 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 11.06.1968 - Dok om sommerhus mv, Prioritet forud for pantegæld 71_N-ØRS_217

Planer

Kommuneplan S28 - Sommerhusområde

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Komfur (Vestfrost), Køle/frysescab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Vestfrost), Vaskemaskine (Vestfrost)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter og værktøj medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Falkevej 3, Strandet, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260284
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe Toshiba
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe Toshiba
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Falkevej 3, Strandet, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260284
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.293	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	3.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr.	1.311.650
Forsikringspræmie	kr.	4.773			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.269			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.489 md. / 89.873 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.972 md. / 71.660 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Falkevej 3, Strandet, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260284
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 24.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 700.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hjarbæk Fjord af 25.

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforeningen gebyr ved ejerskifte

Der opkræves pr. 18. september 2026 100 kr. hos ny ejer, ved indmeldelse i Grundejerforeningen Hjarbæk Fjord af 25.11.1970.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate