

Salgsopstilling

Adresse: Kirkebækvej 151, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: 198AR-002583
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Her på Kirkebækvej 151 finder I et perfekt bud på den familievilla, I har ledt efter. Her får I skønne fællesrum med plads til kvalitetstid og nærvær, mens I får værelser nok til alle i den store familie. Hertil placerer I jer ganske kort fra Viborg med alt, I behøver. Velkommen til!

En lys entré byder jer indenfor med plads til at hænge overtøjet, før I bevæger jer ind i det rummeligt køkken, hvor I får flot opbevarings- og bordplads i det fine køkken, der sikrer jer plads til, at der kan være flere kokke om madlavningen. I åben forbindelse hermed er 2 flotte stuer, der kendetegnes ved fantastisk lysindfald, som lyser hele rummet elegant op. Her kan spisestuen indrettes med plads til gæster fra nær og fjern, mens der i den tilstødende stue kan arrangeres opholdsstue med hyggeligt sofaarrangement og kig til jeres hyggelige have, som inviteres med indenfor gennem det gode vinduesparti.

I stueplan finder I desuden et rummeligt badeværelse med bruseniche, et anvendeligt bryggers med plads til vaskefaciliteter samt det første af boligens i alt 6 gode værelser. De resterende 5 værelser venter jer på 1. sal, så her kommer I altså på ingen måder til at mangle plads til indretning af forældresoveværelse, børneværelser, hjemmekontor eller noget helt fjerde.

I bliver en del af et lille, hyggeligt lokalsamfund her i Rømlund, hvor alle hilser på alle, og I kan deltage i fine arrangementer i byens forsamlingshus. Herudover placerer I jer under 10 kilometer fra Viborg, hvor I får dækket alle hverdagen behov ind - og mere til. Her er alt fra børnenes skole, daginstitution, gymnasier og indkøb til fornøjelse, et rigt by- og kulturliv samt fritidsaktiviteter for alle aldre og interesser.

Fremvisningen kan bookes længere oppe - så klarer vi resten!

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Kirkebækvej 151, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-002583
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

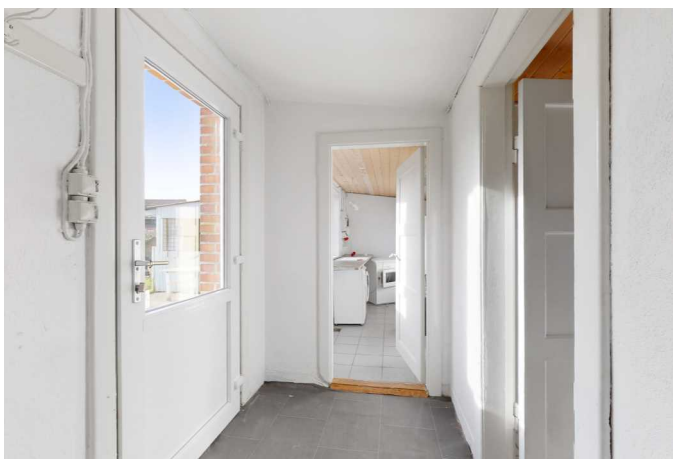
Dato: 30.04.2024



Adresse: Kirkebækvej 151, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-002583
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 30.04.2024



Adresse: Kirkebækvej 151, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: 198AR-002583
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkebækvej 151, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-002583
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	7 h Romlund By, Romlund
BFE-nr.:	3454061
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offenlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1949/2001

Arealer*

Grundareal udgør:	985 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	127 m ²
- heraf Carport	27 m ²
- heraf Udhus	7 m ²
Kælderareal:	24 m ²
Udnyttet tagetage:	65 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
- heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.104.000 kr.
Grundværdi:	302.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	883.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	241.600 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Romlund Blandet bolig og erhverv

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde/hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkebækvej 151, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-002583
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forbrug jf. energimærke: 9.411 kWh elektricitet

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er markeret med: Grå (Mindre alvorlige skader.)
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. **Der er jf. Eleftersyn anmærkninger:** Ulovlige elinstallationer.
Energimærkning: Energimærke C.

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Kirkebækvej 151, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-002583
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.504	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Husforsikring	kr.	5.500	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	9.483
Renovation	kr.	4.596	I alt	kr.	911.733
Rottebekæmpelse	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	970			
Ejerudgift i alt 1 år		18.448			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.197 md./ 62.363 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.140 md./ 49.676 år v/26,43%
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: 30.04.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Kirkebækvej 151, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-002583
Ejerudgift/md.: kr. 1.537

Dato: 30.04.2024

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:
--	---------------------------------

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering