

Salgsopstilling

Adresse: Blomstervej 2, Skelhøje, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: EK-0017-8956
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 06.05.2024



Beskrivelse:

Opdag denne indbydende enplansvilla på Blomstervej 2, der med sine 168 kvadratmeter og en rummelig grund på 858 kvadratmeter, udgør den perfekte ramme for familielivet. Hjemmet byder velkommen med et stort køkkenalrum, der flyder sammen med stuen og danner hjertet af huset - et ideelt samlingspunkt for familien. Med fire velproportionerede værelser er der rigelig plads til både privatliv og gæster.

Huset præsenterer sig med et stort, indbydende badeværelse samt et praktisk gæstetoilet, og med et nyt tag fra 2022 samt vinduer fra 2013, kan du se frem til et hjem, der både er moderne og vedligeholdt. Udenfor venter en skøn have, hvor årstidernes skiften kan nydes fra den store terrasse - perfekt til afslapning og leg.

Skelhøje er en levende og driftig by, der tilbyder et trygt og børnevenligt miljø med et stærkt fællesskab og mange sociale aktiviteter for alle aldre. Dagligdagens behov dækkes nemt med en lokal købmand tæt på, og med en dejlig cykelsti er det nemt og sikkert at transportere de mindste til skole og fritidsaktiviteter. En kort køretur bringer dig til Viborgs mange tilbud, mens Herning ligeledes er inden for rækkevidde.

Denne ejendom er en oplagt mulighed for dig, der værdsætter et trygt nabolag, natur og et aktivt lokalsamfund. Med en overkommelig ejerudgift på 2000 kr. pr. måned er Blomstervej 2 et hjem, hvor livskvalitet og økonomisk fornuft går hånd i hånd. Lad dig forføre af charmen og de mange muligheder, som dette hus tilbyder - et trygt valg for din familie.

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.

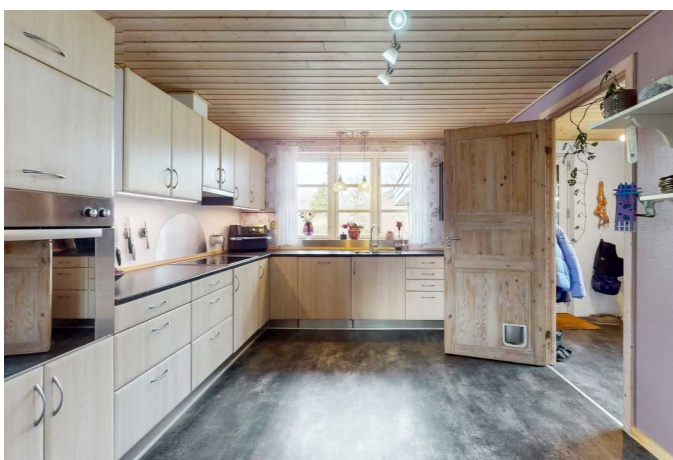
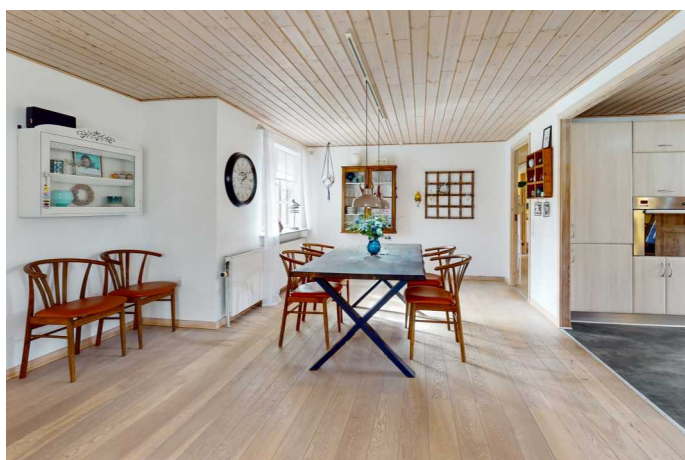
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Blomstervej 2, Skelhøje, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: EK-0017-8956
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

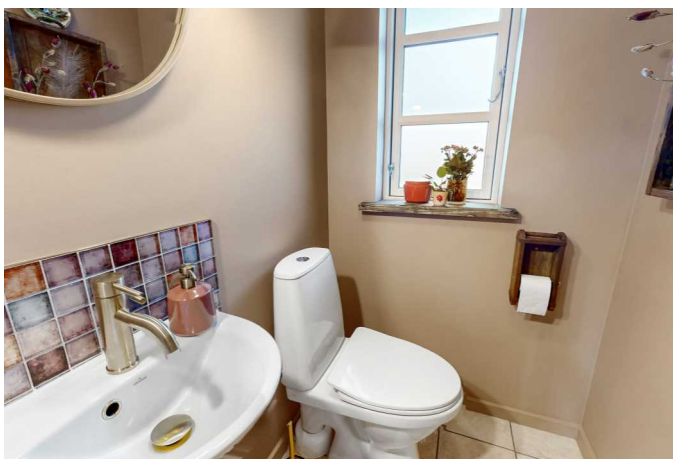
Dato: 06.05.2024



Adresse: Blomstervej 2, Skelhøje, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.095.000

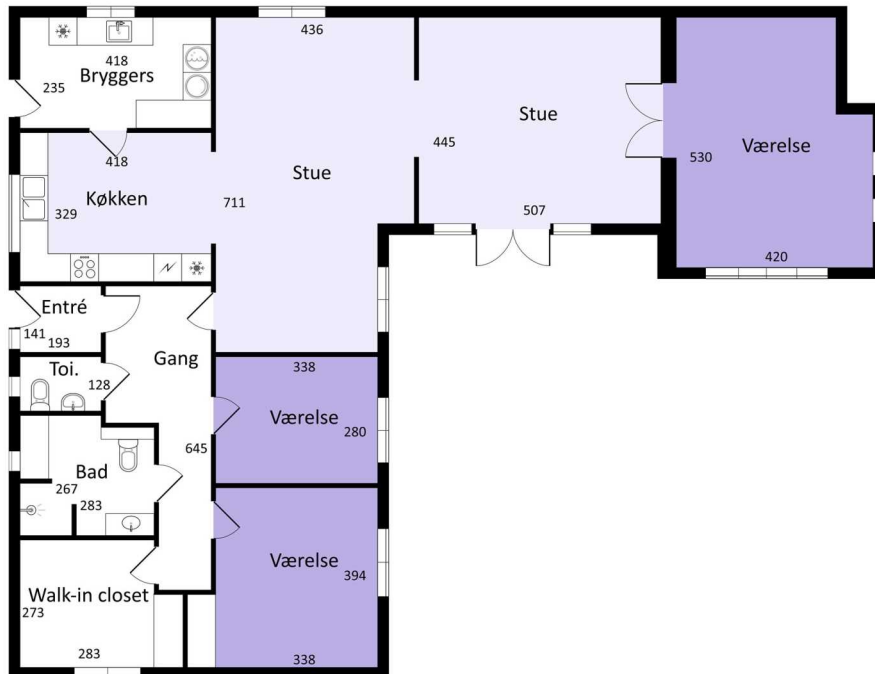
Sagsnr.: EK-0017-8956
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 06.05.2024



Adresse: Blomstervej 2, Skelhøje, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.095.000Sagsnr.: EK-0017-8956
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 06.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Blomstervej 2, Skelhøje, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: EK-0017-8956
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 06.05.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	5 bø Over Testrup By, Lysgård
BFE-nr.:	4029121
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1972/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.078.000 kr.
Grundværdi:	267.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	862.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	213.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	858 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	168 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
- heraf Carport	31 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Lokalplan for Skelhøje By

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2017-2029
Skelhøje Blandede boliger

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 13.08.1909 lbnr. 1131-70 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 5 BA Filnavn: 70_E_187
Nr. 2 lyst d. 11.09.1914 lbnr. 907547-70 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 01.08.1924 lbnr. 298-70 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 5 BA Filnavn: 70_D_126
Nr. 4 lyst d. 17.08.1968 lbnr. 3033-70 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 70_D_308
Nr. 5 lyst d. 08.05.1972 lbnr. 2644-70 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 70_D_126

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
køleskab: gorenje
ovn: gorenje
opvasker: aska
kogeplade: voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Blomstervej 2, Skelhøje, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: EK-0017-8956
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 06.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 2.028,20 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Andet
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Blomstervej 2, Skelhøje, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: EK-0017-8956
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 06.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.398	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.456	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Husforsikring	kr.	7.584	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.667	I alt	kr.	1.111.450
Skorstensfejning	kr.	1.095	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	66			
Ejerudgift i alt 1 år		19.266			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.339 md./ 76.071 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.050 md./ 60.604 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: Blomstervej 2, Skelhøje, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: EK-0017-8956
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 06.05.2024

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	836.949	836.949	839.984	DKK	5	59.685	29,50	5,64			Nej	