

Salgsopstilling

Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 748.000Sagsnr.: 198TS-002706
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Her på Viborgvej 25 placerer I jer helt centralt i Karup, hvor I får alt, I behøver til hverdagen indenfor bygrænserne. Ejendommen egner sig perfekt til den store familie med plads til alle, og den står klar til at danne rammerne om jeres hverdag. Velkommen til!

I stueplan bydes I indenfor i den åbne entré med flot plads til at opbevare overtøjet og virkelig lande i hjemmet. Herfra går I ind i det rummelige køkken med al den skabs- og bordplads, I kunne drømme om til at skabe hele familiens livretter hver eneste dag. Herfra har I adgang til 2 herlige stuer, der er oplagte til indretning af både spise- og sovestue, hvor hele familien kan samles om måltiderne, mens I i den tilstødende stue har plads til indretning af afslappende opholdsstue.

Hertil finder I i stueplan både badeværelse, gæstetoilet og værelse, mens I på 1. sal har anvendelige gangarealer samt boligens 2 øvrige værelser, der fremstår nemme at indrette lige efter jeres hverdags behov. Hertil har I et anvendeligt viktualierum i kælderen samt et velindrettet anneks, hvor teenageafdeling kan indrettes, eller I kan skabe drømmekontoret med plads til fordybelse uden forstyrrelser.

Der er en åben carport mellem hus og anneks til parkering. Der er desuden skiftet vinduer i både stuehus og anneks i 2004 til lav-energi glas, og i stuehuset er der lydisolerede ruder mod Viborgvej. Der er hulmursisoleret overalt i 2016, og i stuehuset er der brændeovn placeret i stuen. Ejendommen er i god stand overalt, og haven er anlagt, så den er meget nem at vedligeholde.

Jeres placering her i Karup sikrer jer hele hverdagen tæt på. Her når I byens mange gode indkøbsmuligheder lidt længere nede ad Viborgvej, ligesom også børnenes skole og daginstitution samt byens foreningsliv findes ganske kort fra hjemmet. Hertil har I blot 20 minutters kørsel til Viborg, hvis arbejde eller børnenes gymnasiegang trækker jer hertil i hverdagen.

Book jeres fremvisning allerede nu - 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristina Juul Clausen

Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 198TS-002706
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

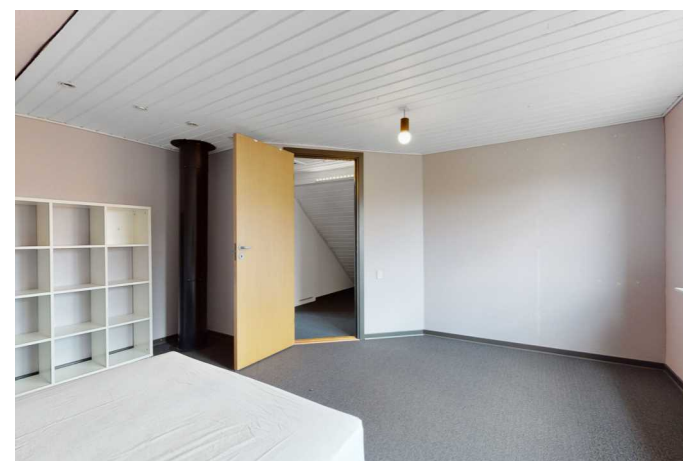
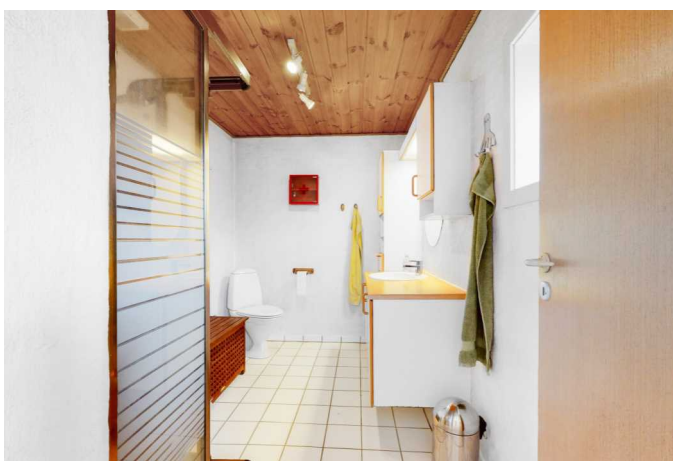
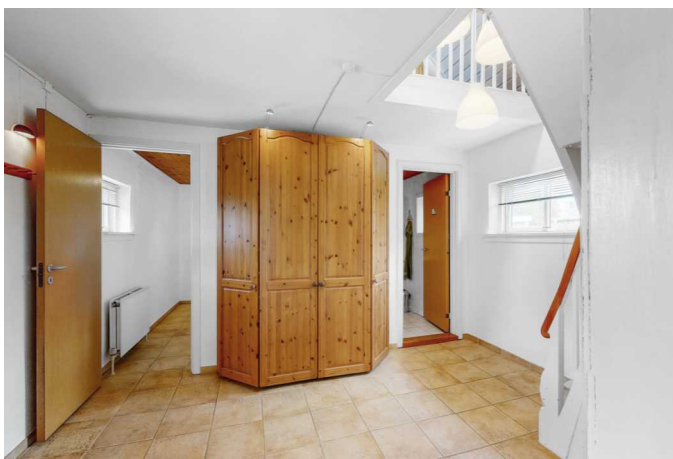
Dato: 30.04.2024



Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 198TS-002706
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

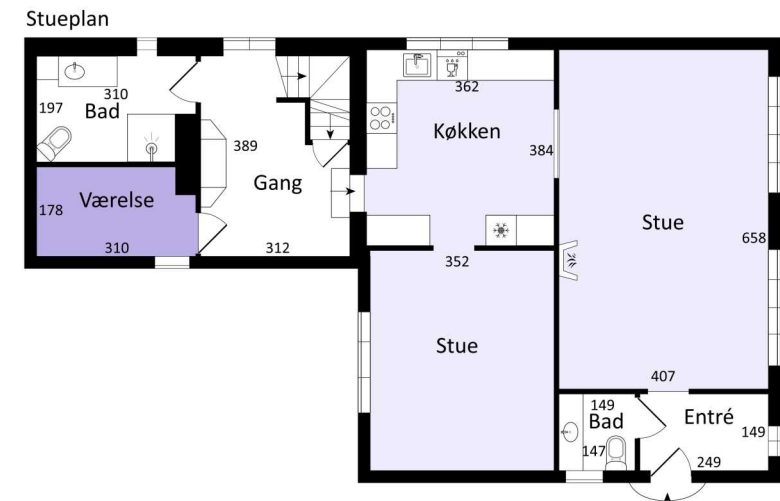
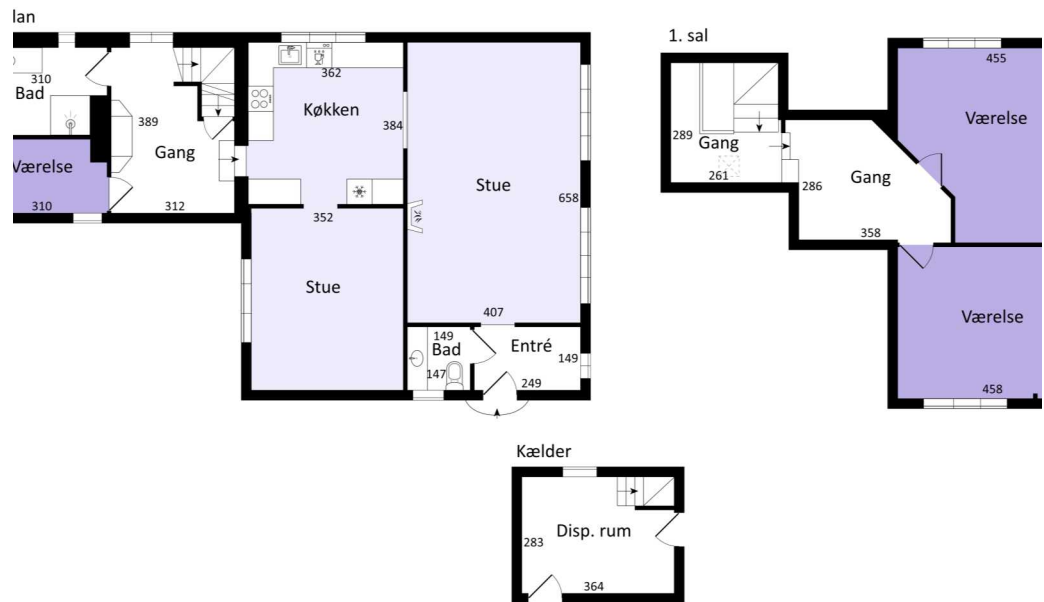
Dato: 30.04.2024



Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 198TS-002706
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 30.04.2024

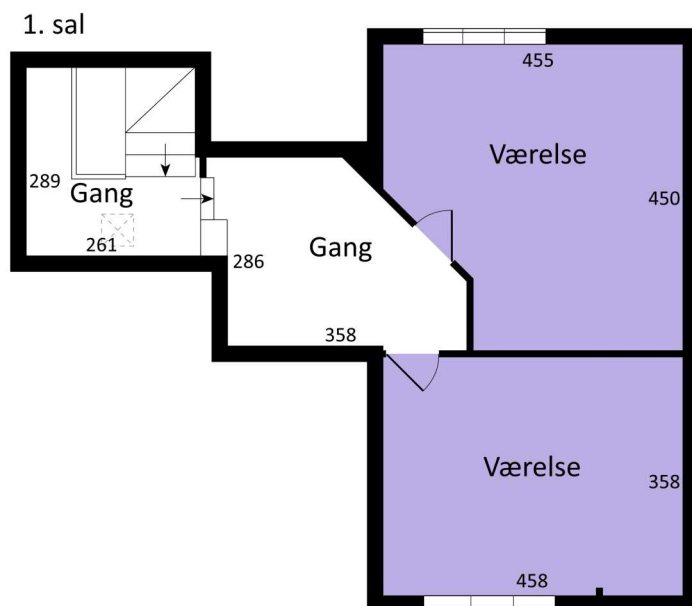


ansvar

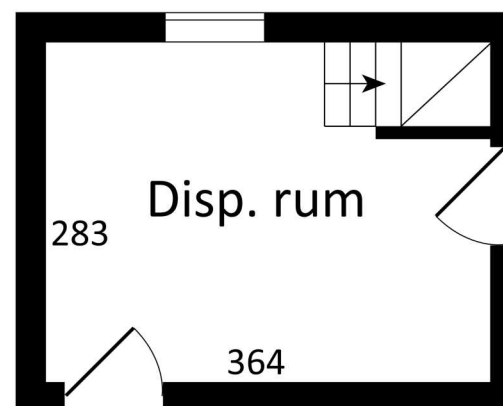
Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 748.000Sagsnr.: 198TS-002706
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 30.04.2024



Kælder



Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 198TS-002706
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6 bæ Karup By, Karup
BFE-nr.:	4027050
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1945/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.411.000 kr.
Grundværdi:	444.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.128.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	355.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.009 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	166 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	69 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 12.11.1931--1021-70 Dok om byggelinier mv
- 31.05.1963--1499-70 Dok om kloakprojekt mv, Vedr 2A, 3A, 3AT Påtaleret: Karup sogneråd
- 02.08.1976--11755-70 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- 25.10.1989--10965-70 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde mellem Stadionvej og Viborgvej i Karup

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab
Opvaskemaskine
Vaskemaskine
Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 198TS-002706
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

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: Se police

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

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.988 Forbrug: kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 748.000Sagsnr.: 198TS-002706
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Skorstensfejningkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år5.757
4.085
3.206
3.413
124
970Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.748.000
6.350
8.000
762.350

Ejerudgift i alt 1 år

17.554

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.339 md./ 52.071 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.457 md./ 41.481 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: Viborgvej 25, Karup, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 198TS-002706
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

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
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	803.000	803.000	693.579	DKK	2	52.058	22,25	4,37			Nej	