

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: Kongehøj 1, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.585.000

Sagsnr.: 48-X0001909
Ejerudgift/md.: 2.024

Dato: 17.4.2024



Beskrivelse:

Nydelig og indflytningsklar familievilla i attraktive Bruunshåb!

Denne meget fine og opdaterede villa er placeret i den populære by Bruunshåb. Her får I en rigtig god beliggenhed tæt på alle hverdagens bekvemmeligheder såsom skolen og flot natur. Der er for fem år siden lagt nyt tag, skiftet gulve og lofter, og I kan ydermere se frem til en funktionel planløsning med fire værelser, et køkken-alrum, en stue, et bryggers og et badeværelse.

I får nogle fantastiske rum, hvor I kan opholde jer som familie på tværs af aktiviteter. Køkken-alrummet med funktionelle, lyse elementer smelter sammen med stuen på fineste vis, hvilket sikrer jer flere indretningsmuligheder. Atmosfæren er skøn, og et dejligt lysindfald strømmer ind gennem vinduerne. Udestuen bliver også et yndet opholdssted med direkte adgang til terrassen.

Er I en stor familie med børn, vil I sætte pris på de fire værelser, som er placeret rundt omkring i huset. De har alle fine størrelser og kan arrangeres lige efter jeres behov. Badeværelset tilgås via entréen, mens bryggerset ligger ved siden af et af værelserne.

På den sydvendte terrasse kan I tilbringe mange timer under åben himmel ved havebordet. Her kan I opholde jer ugeneret, og takket være læhegnet kan I sidde i læ for vinden. I haven kan børnene boltre sig med udendørsaktiviteter, mens det også er muligt at få de grønne fingre i spil i køkkenhaven. I bosætter jer i et roligt villakvarter med gode naboer og flere børnefamilier. Herfra skal I kun gå få skridt for at nå skolen og den lokale sportshal, mens cyklen kan fragte jer hurtigt til institutionen.

Der er også kun en lille gåtur til naturskønne områder med skove og søer ved Ødalen. Endelig er der fra adressen blot få minutters gang til busstoppestedet, mens turen på cirka fem km til Viborg klares på kort tid.

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.

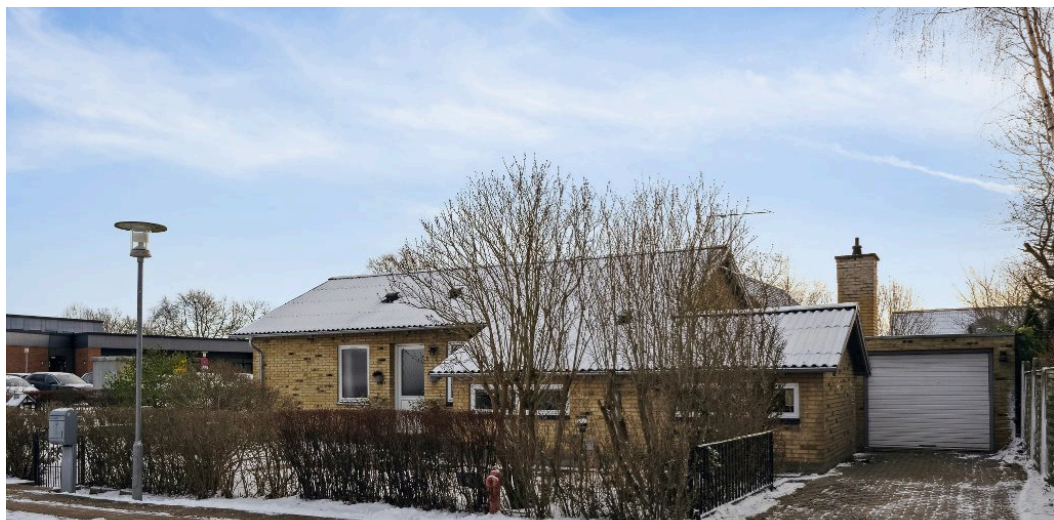
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Krobak

Adresse: Kongehøj 1, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.585.000

Sagsnr.: 48-X0001909
Ejerudgift/md.: 2.024

Dato: 17.4.2024



Adresse: Kongehøj 1, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.585.000

Sagsnr.: 48-X0001909
Ejerudgift/md.: 2.024

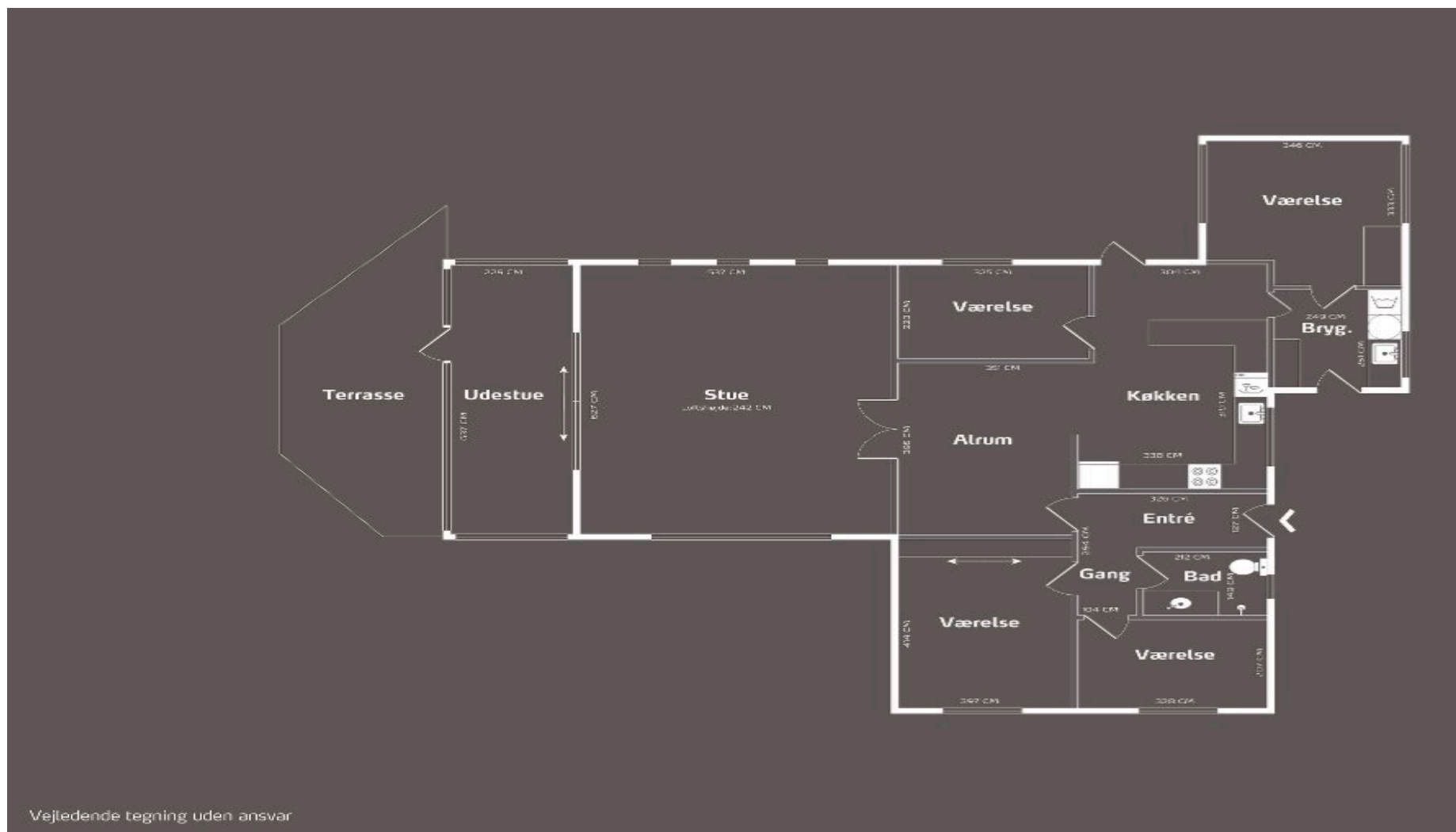
Dato: 17.4.2024



Adresse: Kongehøj 1, Bruunshåb, 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.585.000

Sagsnr.: 48-X0001909
 Ejerudgift/md.: 2.024

Dato: 17.4.2024



Adresse: Kongehøj 1, Bruunshåb, 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.585.000

 Sagsnr.: 48-X0001909
 Ejerudgift/md.: 2.024

Dato: 17.4.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

 Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: BBR - ejermeddelelse
 Kommune: Viborg Kommune
 Matr.nr.: 4BX LI. Asmild, Asmild
 BFE-nr.: 9458111
 Zonestatus:
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1965 / 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 1.669.000,00
 Grundværdi: 948.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.335.200,00
 Grundlag for grundskyld: 758.400,00

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

Grundareal udgør:	911 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	146 m ²
-heraf Udestue	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Andre bygninger:	52 m ²
-heraf Garage	36 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
-heraf Drivhus	8 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 14-11-2023	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
Grundejerforening: Nejl

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Voss ovn, Voss kogeplade, Voss emhætte, Grundig opvaskemaskine, Vestfrost køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kongehøj 1, Bruunshåb, 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.585.000

 Sagsnr.: 48-X0001909
 Ejerudgift/md.: 2.024

Dato: 17.4.2024

Forsikringsforhold:

 Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

 Svamp: Ja Nej

 insekt: Ja Nej

 rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.042,00 Forbrug: 2.449 M3

Udgiften er beregnet i år: 2014

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste års varmemeforbrug er opgjort til 24.812 kr.

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.

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

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:
Områdeklassificering:

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 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: Kongehøj 1, Bruunshåb, 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.585.000

 Sagsnr.: 48-X0001909
 Ejerudgift/md.: 2.024

Dato: 17.4.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	6.809,52	Kontantpris/udbetaling	1.585.000,00
Grundskyld 2023	8.721,60	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	7.500,00
Husforsikring	5.032,00	Tinglysningsafgift skøde	11.450,00
Rottebekæmpelse	62,70	I alt	1.603.950,00
Renovation	2.508,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Genbrugsstation	1.159,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år:	24.292,82		

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.191 md./ 110.289 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.315 md./ 87.782 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.4.2024. 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: 1/7 - 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>

Adresse: Kongehøj 1, Bruunshåb, 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.585.000

 Sagsnr.: 48-X0001909
 Ejerudgift/md.: 2.024

Dato: 17.4.2024

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	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	1.222.705,94	1.222.705,94	1.166.950,55	DKK	4,00	83.937,07	25,75	6,22				