

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: Engvangsvej 1, Skovby, 8464 Galten
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: 59-X0000168
Ejerudgift/md.: 4.383

Dato: 17.1.2022



Beskrivelse:

Flot, trelænget ejendom i Skovby

Glæd jer til at få et væld af udfoldelsesmuligheder og moderne boligforhold i denne anseelige ejendom i Skovby. I får fornøjelsen af 270 kvadratmeter, som foruden et moderniseret stuehus råder over en mindre lejlighed med plads til familiens teenager såvel som logerende beboere. Samlet set består beboelsen af tre værelser, tre badeværelser, et gæstetoilet, to bryggerser, to stuer i tilknytning til køkkenet og en havestue foruden fire disponible rum og to store stuer på førstesalen. Her er landlig charme herligt kombineret med byens tilbud.

Køkken-alrummet udgør et af boligens dejlige opholdsmiljøer, hvor et smukt Kvånum-køkken med udskårne fronter, granitbordplade og Gaggenau-hvidevarer danner en fortrinlig ramme om madlavningen. Lysindfaldet gør sig ligeledes bemærket i samtlige stuer, og særligt den store, glasinddækkede havestue imponerer med et lyshav uden sidestykke.

Ejendommens supplerende rum og udbygninger beriger jer med talrige muligheder for udfoldelser. Førstesalen inkluderer en mindre lejlighed på 55 kvadratmeter, som byder på et tekøkken, et badeværelse og en stue, mens store, disponible rum, et værksted, en hestestald og øvrige udhuse supplerer med plads til eksempelvis erhverv, opbevaring eller hestehold.

Haven bidrager med et anseeligt areal, som består af opvoksede træer og en plan plæne, hvor I kan færdes ganske ugeneret. Ligesom bebyggelsen har haven også plads til at hobbyer, leg og arrangementer kan folde sig ud, og på den store gårdsplads finder I nemt en solbeskinnet plet til havemøblerne.

I bosætter jer i rolige omgivelser, som er nært forbundet med åbne vidder, skovarealer og naturskønne egne, der omgiver og præger Skovby. Samtidig ligger alle familielivets fornødenheder i nærheden af matriklen, og I får således gåafstand til både skole, pasningstilbud, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder. Ydermere er der let adgang til motorvejen, som effektivt fører jer til Aarhus eller Silkeborg.

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: René Chrom Nielsen

Adresse: Engvangsvej 1, Skovby, 8464 Galten
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: 59-X0000168
Ejerudgift/md.: 4.383

Dato: 17.1.2022



Adresse: Engvangsvej 1, Skovby, 8464 Galten
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: 59-X0000168
Ejerudgift/md.: 4.383

Dato: 17.1.2022



Adresse: Engvangsvej 1, Skovby, 8464 Galten
 Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: 59-X0000168
 Ejerudgift/md.: 4.383

Dato: 17.1.2022



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Engvangsvej 1, Skovby, 8464 Galten
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: 59-X0000168
Ejerudgift/md.: 4.383

Dato: 17.1.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR
Kommune: Skanderborg Kommune
Matr.nr.: 9AF Skovby By, Skovby
BFE-nr.: 4187246
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Kommunevej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1925

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 2.700.000,00
Heraf grundværdi: 535.200,00
Evt. ejerboligværdi: 1.799.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.750.000,00
Grundskatteloftsværdi: 558.700,00

Arealer

Grundareal udgør:	5947 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	180 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	90 m ²
Boligareal i alt:	270 m ²
Andre bygninger:	556 m ²
-heraf Bygning til lager	227 m ²
-heraf Bygning til kontor	116 m ²
-heraf Garage	98 m ²
-heraf Udhus	49 m ²
-heraf Udhus	66 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 18-05-2021	

Grundejerforeningsforhold:

Sikkerhed til grf.:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

20.3.1978 Dok om oversigt mv
25.9.1980 Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung
type: Emhætte mærke: Tropol
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Ovn mærke: Asko
type: Mikroovn mærke: Gaggenau

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engvangsvej 1, Skovby, 8464 Galten
 Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: 59-X0000168
 Ejerudgift/md.: 4.383

Dato: 17.1.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Se side 5 for øvrige forhold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.642,00 Forbrug: 16,1 Ton

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Bemærk - Årligt varmekonsum i energimærket står således:

16,1 Ton træpiller: 38.642 kr.

2.196 kWh elektricitet: 4.941 kr.

= Samlet energiudgift 43.583

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: D

Adresse: Engvangsvej 1, Skovby, 8464 Galten
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: 59-X0000168
Ejerudgift/md.: 4.383

Dato: 17.1.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	16.100,00	Kontantpris/udbetaling	3.995.000,00
Ejendomsskat 2021	13.198,03	Omkostninger til købers rådgiver - anslået	6.500,00
Husforsikring	19.546,67	Købers andel af ejerskifteforsikring - anslået	7.500,00
Renovation u. storskrald - Anslået*	2.274,00	Tinglysningsafgift	25.750,00
Skorstensfejning	1.316,41	I alt	4.034.750,00
Rottebekæmpelse	155,37	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Ejerudgift i alt 1. år:	52.590,48		

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.480 md./ 197.764 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.019 md./ 168.232 år v/ 26,56 %

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: 17.1.2022. 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: 1/4 - 1/10. **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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken

Adresse: Engvangsvej 1, Skovby, 8464 Galten
 Kontantpris: 3.995.000

 Sagsnr.: 59-X0000168
 Ejerudgift/md.: 4.383

Dato: 17.1.2022

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:

Ingen.

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
Nykredit	Kontantlån	1.030.000,00	0	0	DKK	1,72							

Øvrige forhold:
Områdeklassificeret:

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.

Skødeudgift:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse, handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Mastedatabasen:

Såfremt køber ønsker oplysning om eksisterende og planlagte antenne positioner i området, henviser vi til www.mastedatabasen.dk