

Salgsopstilling

Adresse: Sorgenfri 61, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 2.295.000Sagsnr.: KH-0021-0350
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 02.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Sorgenfri 61, en attraktiv og velholdt villa fra 2008, der med sine 137 kvadratmeter og fire veludnyttede rum, udgør den perfekte ramme for familielivet. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med en placering i et eftertragtet og børnevenligt kvarter.

Fra det øjeblik du træder indenfor, vil du mærke hjemmets varme og indbydende atmosfære. De lyse rum og den gennemtænkte planløsning sikrer, at hver kvadratmeter er udnyttet optimalt, og de nyligt opdaterede rumtermostater samt den nyere varmeveksler garanterer en energieffektiv hverdag.

Huset byder på et stort lyst køkken/alrum i åben forbindelse til stuen, med et godt lysindfald fra det store vinduesparti ud mod haven og terrassedør ud til den store sydvendte terrasse.

Familien vil nyde godt af den korte gåtur til Brædstrup Skole og Daginstitution Brædstrup, hvilket gør morgenrutinerne legende lette. De fine stisystemer inviterer til sikre gå- og cykelture ned til byens centrum, hvor du kan opleve Brædstrups rivende udvikling og lokale charme.

Området omkring ejendommen er roligt og sikkert, hvor børn kan lege frit og naboskabet er præget af et stærkt fællesskab. Haven er nem at vedligeholde og tilbyder et dejligt uderum for hele familien, hvor solrige dage og hyggelige grillaftener kan nydes i fred og ro.

Denne bolig er mere end et hus; det er et hjem, hvor nye minder venter på at blive skabt. Med sin attraktive beliggenhed og velholdte stand er Sorgenfri 61 et oplagt valg for dig, der søger en harmonisk og bekymringsfri tilværelse i Brædstrup. Gå ikke glip af muligheden for at blive en del af dette skønne nabolag - et sted hvor livet leves og nydes i fulde drag.

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.

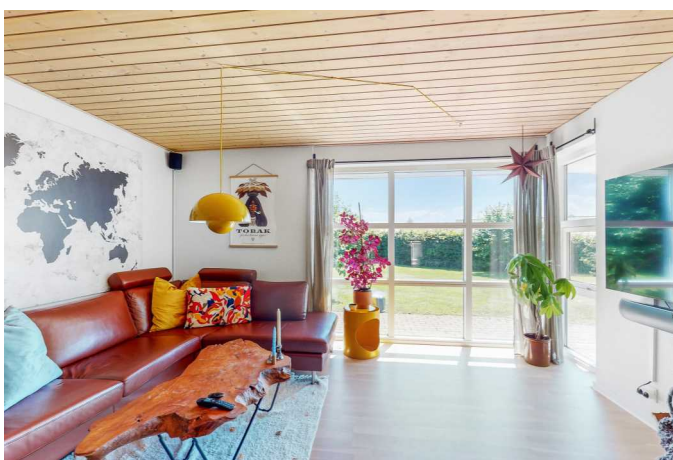
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Sorgenfri 61, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: KH-0021-0350
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

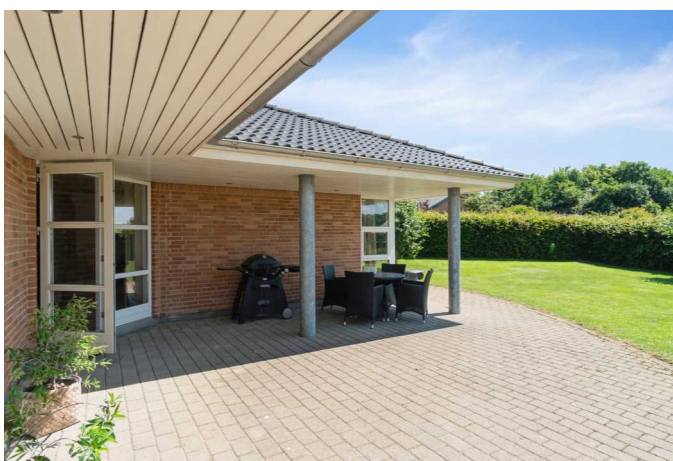
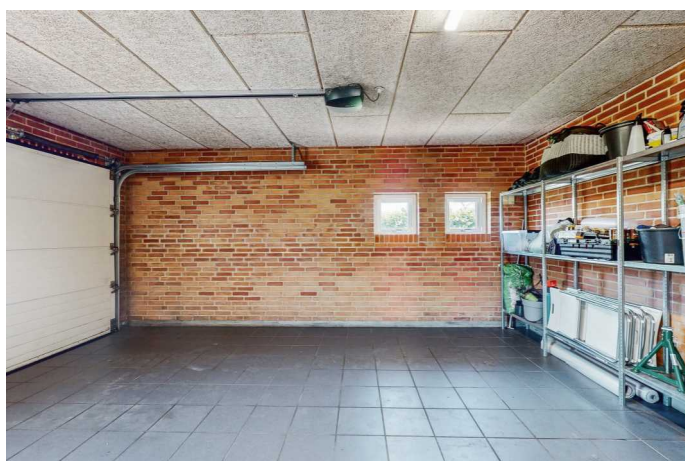
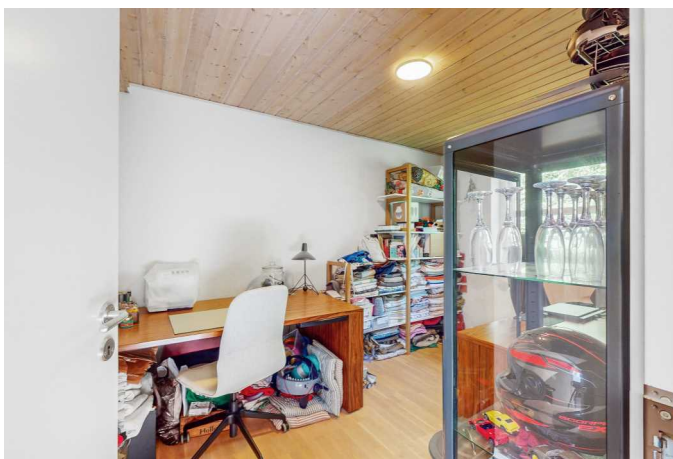
Dato: 02.07.2024



Adresse: Sorgenfri 61, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 2.295.000

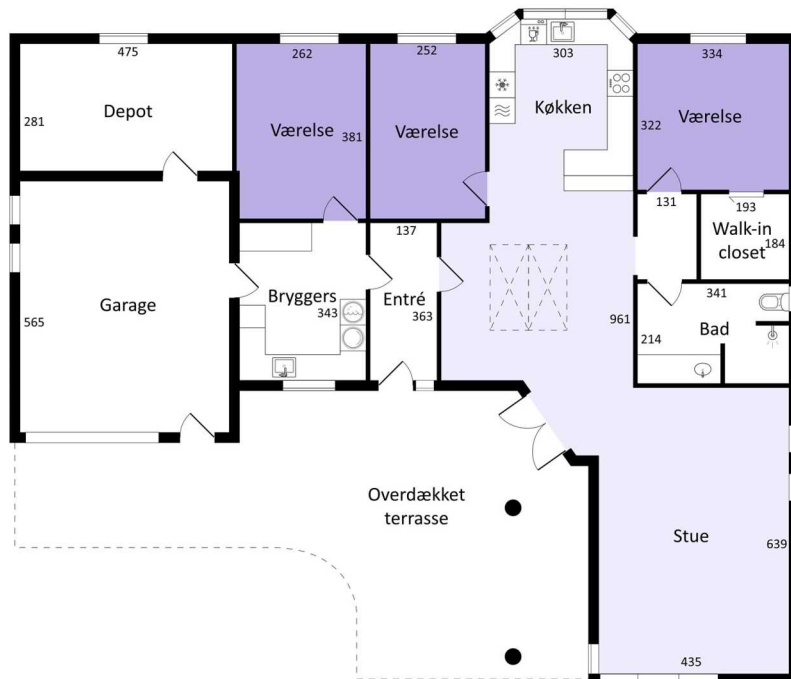
Sagsnr.: KH-0021-0350
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 02.07.2024



Adresse: Sorgenfri 61, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 2.295.000Sagsnr.: KH-0021-0350
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 02.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sorgenfri 61, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: KH-0021-0350
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 02.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 6 cx Tønning By, Tønning
BFE-nr.: 10058256
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Grundareal udgør: 998 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 183 m²
- heraf Garage 30 m²
- heraf Udhus 16 m²
- heraf Overdækket areal 15 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.008.000 kr.
Grundværdi: 908.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.606.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 726.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Lokalplan 15.46 - Boliger på Sorgenfri II

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.08.1986 lbnr. 929927-56 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas Filnavn: 56_A_425
Nr. 2 lyst d. 26.03.2003 lbnr. 6592-56 Tillægstekst Byggefrist, forbud mod salg i ubebygget stand, tilbagekøbsret, mv. Med prioritet forud for pantegæld Filnavn: 56_S_530
Nr. 3 lyst d. 05.09.2006 lbnr. 11181-56 Tillægstekst Dekl. om parcellforening og kloakanlæg Filnavn: 56_S_530

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

Grundejerforening: Ja

Navn: .

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Sorgenfri 61, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: KH-0021-0350
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 02.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers faktiske varmekonsum udgjorde i 2023 kr. 9.131,88

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 B.

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 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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Sorgenfri 61, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: KH-0021-0350
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 02.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.193	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	6.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Husforsikring	kr.	3.012	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.201	I alt	kr.	2.318.650
Rottebekæmpelse	kr.	110	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.		
Grundejerforening	kr.	1.600			
Ejerudgift i alt 1 år		22.436			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.098 md./ 157.170 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.430 md./ 125.162 år v/26,50%
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: 27.06.2024
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: Sorgenfri 61, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: KH-0021-0350
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 02.07.2024

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