

## Salgsopstilling

Adresse: Strøget 67, 1. 1., 7430 Ikast  
Kontantpris: kr. 698.000Sagsnr.: SU-0013-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 13.09.2024



### Beskrivelse:

Det bliver næppe mere centralt i Ikast end med adresse på Strøget - og her i nr. 67 finder I en velindrettet lejlighed, der henvender sig til parret eller singlen, der ønsker en fleksibel beliggenhed med alt til hverdagen, og mere til, indenfor gåafstand. Hjertelig velkommen til!

I tages imod i lejlighedens entré med plads til overtøjet i indhakked, hvorfra I har adgang til det rummelige, lyse køkken. Det store flader og gode opbevaringsløsninger giver jer flotte rammer for madlavningen, og I kan også indrette en lille spiseplads til de hurtige hverdagsmorgener - endnu et plus er den integrerede vaskemaskine, så den del af hverdagen nemt kan klares i hjemmet.

Turen går videre ind i den hyggelige stue, hvor I også får fornem plads til både spisebordsafdeling, et hyggeligt sofabjørne samt et skrivebordshjørne, hvis det ønskes. Alt sammen med udgang til den rummelige altan med plads til altanbord, hyggelig stemning med blomsterkasser og rolig atmosfære. Sidst er det fine soveværelse med flot plads til både dobbeltseng og garderobe samt det rummelige badeværelse med separat brus og god opbevaringsplads.

Med den centrale beliggenhed her i Ikast har I nem adgang til alle byens tilbud. Langs Strøget finder I flere specialforretninger og hyggeligt byliv, mens I langs Østergade finder et hav af lækre spisesteder og take away-tilbud til enhver smag. Hverdagens indkøb kan klares i de mange gode muligheder på Østergade, og trænger I til frisk luft og grønne omgivelser, har I en dejlig park langs Storå få hundrede meter fra hoveddøren. Endnu et plus er, at I lige på den anden side af ejendommen har Ikast Station, så I nemt kan komme til nær og fjern - eksempelvis Herning på kun 10 minutter, Silkeborg på 25 minutter samt 1 time til Skanderborg.

Fremvisningen er klar til booking allerede nu!

### 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.

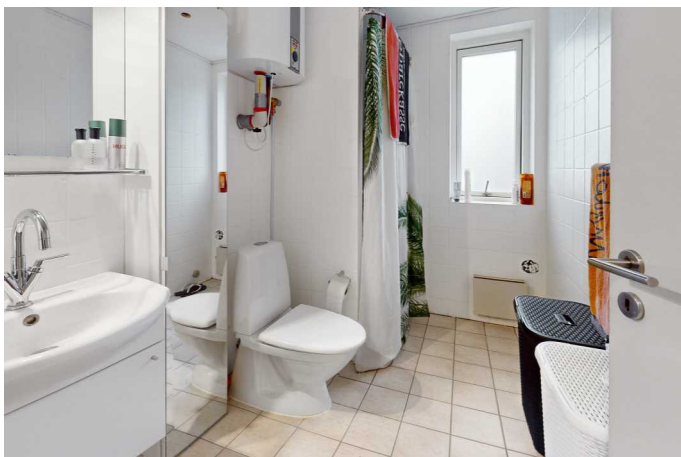
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Strøget 67, 1. 1., 7430 Ikast  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: SU-0013-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

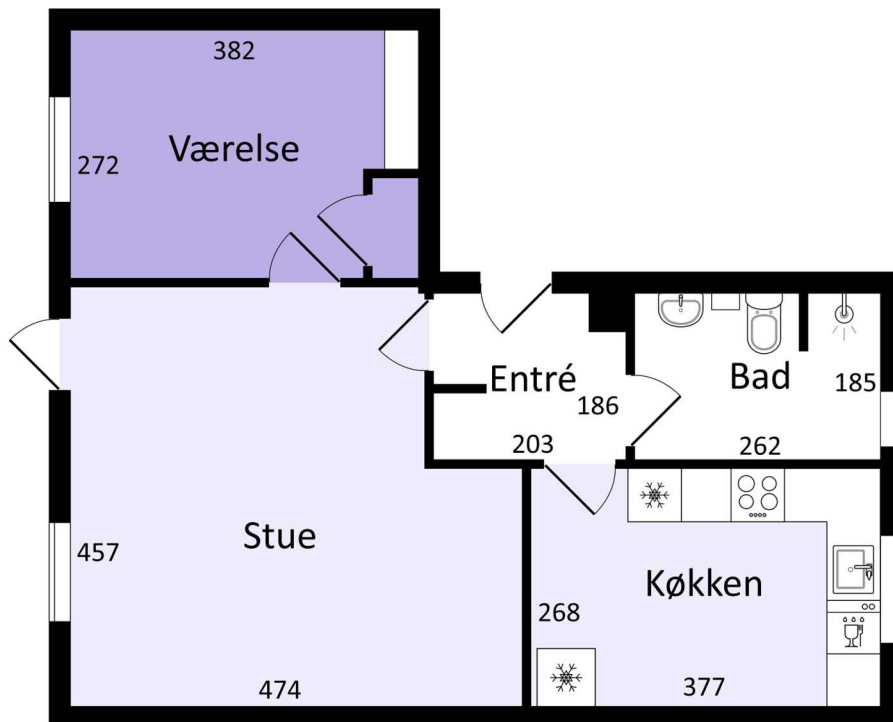
Dato: 13.09.2024



Adresse: Strøget 67, 1. 1., 7430 Ikast  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: SU-0013-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 13.09.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strøget 67, 1. 1., 7430 Ikast  
Kontantpris: kr. 698.000Sagsnr.: SU-0013-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 13.09.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	1 k Suderbæk By, Ikast
BFE-nr.:	330453
Ejerl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	627.000 kr.
Grundværdi:	178.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	501.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	142.400 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Tinglyst areal:	62 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	59 m <sup>2</sup>
Heraf kælderareal:	3 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	64 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	62/1488
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	15.000 kr.
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 21.03.1885 lbnr. 916319-57 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, skel mv

Nr. 2 lyst d. 24.11.1923 lbnr. 916320-57 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, § 11 not

Nr. 3 lyst d. 09.08.1989 lbnr. 23275-57 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Anmærkning hæftelser Filnavn: 57\_C2\_376

Nr. 4 lyst d. 17.01.2000 lbnr. 1705-57 Tillægstekst Lokalplan nr. 76 Forprioritet Filnavn: 57\_Ø\_338

Nr. 5 lyst d. 19.06.2001 lbnr. 18557-57 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Lilletorv,Ikast Filnavn: 57\_C2\_376

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum  
Cykelparkering  
Parkeringsplads, fælles (først til mølle princip)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strøget 67, 1. 1., 7430 Ikast  
Kontantpris: kr. 698.000Sagsnr.: SU-0013-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 13.09.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

**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

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.560

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Strøget 67, 1. 1., 7430 Ikast  
 Kontantpris: kr. 698.000

 Sagsnr.: SU-0013-6216  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 13.09.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.558	Kontantpris/udbetaling	kr.	698.000
Grundskyld	kr.	1.296	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Ejerforening	kr.	10.824	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Ekstra opkrævning fællesudgifter	kr.	7.236	I alt	kr.	705.550
Renovation	kr.	1.758			
Rottebekæmpelse	kr.	33			
Ejerudgift i alt 1 år		23.705			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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/nettoydelser 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.986 md./ 47.835 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.185 md./ 38.215 år v/26,07%  
 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: 13.09.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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/landingside>

Adresse: Strøget 67, 1. 1., 7430 Ikast  
Kontantpris: kr. 698.000Sagsnr.: SU-0013-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 13.09.2024

**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:**

Ingen

**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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	333.270	333.270	336.970	DKK	5	24.438	27,50	5,48			Nej	

**Andre forhold af væsentlig betydning:****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.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskatte reform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskatte reformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatte reformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**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 forurenet 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.

**Kontingent:**

Fra 01.09.2023 og 10 måneder frem betales der et ekstra månedligt kontingent på kr. 603 til dækning af anslåede udgifter til seperatkloakering af spildevand og regnvand. Udgiften er medtaget i ejerudgiften.

**Husdyr:**

Ikke tilladt, se ordensreglement.

**Udlejning:**

Tilladt, se vedtægter.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

---

Adresse: Strøget 67, 1. 1., 7430 Ikast  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: SU-0013-6216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 13.09.2024

---