

Salgsopstilling

Adresse: Tungelund Bakker 26, 8881 Thorsø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: MP-0014-9461
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Beliggende for enden af lukket vænge i et roligt område, hvor børnene trygt kan færdes mellem hinanden, finder I her på Tungelund Bakker 26 i Thorsø denne skønne etplans familievilla, som nu kan blive jeres!

Første møde med jeres nye hjem er i entréen, hvor I med god plads kan smide overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre indenfor i boligen der tæller, 3 værelser, et køkken-alrum, to badeværelser og et bryggers fordelt på 122 kvadratmeter. Fra entréen har I adgang til det ene af boligens badeværelser og bryggerset, hvor vaskefaciliteter, opbevaring eller noget helt tredje kan indrettes.

Herfra føres I direkte ind i det herlige alrum, der naturligt skaber familiens samlingspunkt. Med sit skønne lysindfald fra vinduespartierne, de lyse trægulve og den lyse indretning kommer I hverken til at mangle inspiration med de mange muligheder rummet giver. Her får I både plads til at indrette jer med sofahjørne og spisebordsarrangement samt sætte jeres eget præg på stilen. Fra stuen har I adgang til den skønne træterrasse, der emmer af gode sommerstunder med udsigt til den velholdte have. I åben forbindelse med stuen er det fine køkken, der med sit moderne touch af køkkenø og lækre materialer skaber god opbevarings - og bordplads, samt hyggelige rammer for hjemmelavet måltider.

I forbindelse med alrummet, er der adgang til de 3 gode værelser, der kan indrettes efter eget behov. Ydermere, er det andet velfungerende badeværelse med bruseniche og fornem opbevaringsplads.

Den fine familievilla her på Tungelund Bakker 26 sikrer jer en skøn og rummelig base. Udover sin veldisponerede planløsning med dets mange muligheder, befinder I jer tæt på skøn natur med en lille skov som nabo, hvortil I finder nærmest indkøb 4 minutters kørsel fra adressen.

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: Mette Pedersen

Adresse: Tungelund Bakker 26, 8881 Thorsø
Kontantpris: kr. 1.475.000Sagsnr.: MP-0014-9461
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 14.06.2024



Udendørs



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Tungelund Bakker 26, 8881 Thorsø
Kontantpris: kr. 1.475.000Sagsnr.: MP-0014-9461
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 14.06.2024



Værelse



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Entre



Udendørs

Adresse: Tungelund Bakker 26, 8881 Thorsø
Kontantpris: kr. 1.475.000Sagsnr.: MP-0014-9461
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tungelund Bakker 26, 8881 Thorsø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: MP-0014-9461
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Favrskov
Matr.nr.: 2 do Thorsø By, Thorsø
BFE-nr.: 8331976
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2002

Arealer*

Grundareal udgør: 811 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 122 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 19.01.2001 lbnr. 697-70 Tillægstekst Dekl.om tilbage- og videresalg m.v.
og om etbalering af hegn. Påtaleret: HVorslev kommune

Grundejerforening: Ja

Navn: .
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.628.000 kr.
Grundværdi: 447.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.302.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 357.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
I køkkenet findes to ovne, et køleskab og en opvaskemaskine, alle af mærket Siemens.
Induktionskogeplade med 4 kogezone, hvorover køkkenets emhætte er placeret
De 2 sidste må antages at stamme fra Ikea. Mærke ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tungelund Bakker 26, 8881 Thorsø
Kontantpris: kr. 1.475.000Sagsnr.: MP-0014-9461
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 25.000 Forbrug: 1.280,90 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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 salgsopstillingens 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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Tungelund Bakker 26, 8881 Thorsø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: MP-0014-9461
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.642	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.475.000
Grundskyld	kr.	3.791	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.750
Rottebekæmpelse	kr.	81	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	600	I alt	kr.	1.493.750
Husforsikring	kr.	4.168	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.		
Renovation, ANSLÅET	kr.	2.800			
Ejerudgift i alt 1 år		18.082			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.482 md./ 101.780 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.743 md./ 80.913 år v/26,67%
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: 14.06.2024
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: Tungelund Bakker 26, 8881 Thorsø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: MP-0014-9461
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 14.06.2024

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

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.

Brændeovn: Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, 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. Boligskattereformen 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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til 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.

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.