

Salgsopstilling

Adresse: Fyrrevænget 3, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: KH-0021-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Ejendommen byder på en rummelig grund på 885 kvadratmeter med en dejlig lukket have, der giver masser af privatliv og plads til udendørs aktiviteter. Haven er ideel til både afslapning og leg, og de to terrasser giver mulighed for at nyde morgensolen såvel som eftermiddags- og aftensolen.

Indenfor finder du fire værelser, der giver rigelig plads til hele familien. Den lyse stue er et naturligt samlingspunkt, hvor familien kan hygge sig sammen. I køkkenet er der masser af skabsplads og mulighed for et lille spise område. Derudover er der et stort badeværelse med både badekar og bruseniche.

Beliggenheden er yderst attraktiv med kun en kort gåtur til Himmerlandsstien, der fører til den naturskønne Hjarbæk Fjord. For børnefamilier er det en stor fordel, at Skals Skole og den lokale købmand ligger tæt på, ligesom idrætscentret med svømmehal er inden for kort afstand. Viborg centrum er blot en kort køretur væk, hvilket giver nem adgang til byens faciliteter og tilbud.

Fyrrevænget 3 er en sjælden mulighed for at erhverve et velholdt hus i et fredeligt og familievenligt område. Med sin attraktive beliggenhed, rummelige have og velholdte stand er dette hus klar til at byde en ny familie velkommen. Kom og oplev, hvordan dette dejlige hjem kan blive rammen om jeres nye liv i Skals.

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.

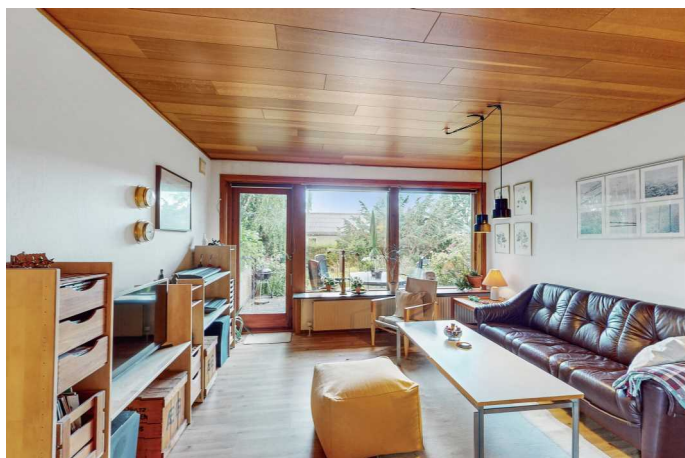
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Fyrrevænget 3, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: KH-0021-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 23.07.2024



Adresse: Fyrrevænget 3, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 925.000

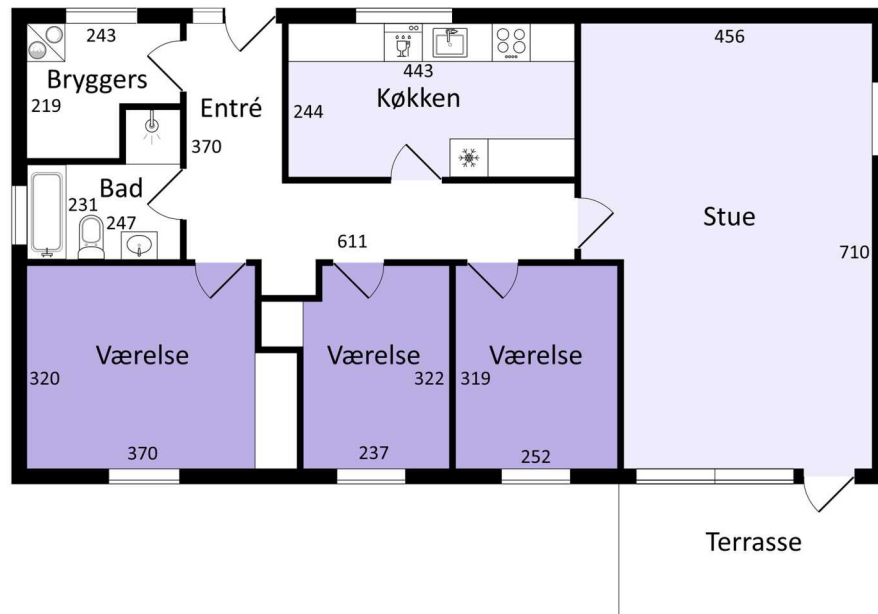
Sagsnr.: KH-0021-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 23.07.2024



Adresse: Fyrrevænget 3, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 925.000Sagsnr.: KH-0021-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fyrrevænget 3, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: KH-0021-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	29 ac Skals By, Skals
BFE-nr.:	3462617
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	949.000 kr.
Grundværdi:	315.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	759.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	252.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	885 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	107 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
- heraf Carport	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Skals Granvænget/Fyrrevænget

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2017-2029
Skals Blandede boliger

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.10.1974 lbnr. 19579-69 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, oversigt mv Filnavn: 69_F_605
Nr. 2 lyst d. 07.07.1977 lbnr. 16662-69 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt Filnavn: 69_F_605

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

Tilbehør:

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

Køleskab - Zanussi
Opvaskemaskine - Siemens
Komfur - Voss
Tørretumbler - Beko
Vaskemaskine - Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fyrrevænget 3, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: KH-0021-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 23.07.2024

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.: 17.800 Forbrug: 16,37 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 C.

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 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.

Adresse: Fyrrevænget 3, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 925.000Sagsnr.: KH-0021-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforeningkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
3.872
2.898
4.650
3.667
46
200Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.925.000
7.450
8.000
940.450

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.

Ejerudgift i alt 1 år

15.333

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.284 md./ 63.411 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.210 md./ 50.516 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 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: 23.07.2024
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: Fyrrevænget 3, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 925.000

Sagsnr.: KH-0021-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 23.07.2024

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