

Salgsopstilling

Adresse: Vesterled 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.298.000Sagsnr.: SU-0014-1656
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Beliggende centralt i hyggelige Skals i et godt nabokvarter, finder I her på Vesterled 10 en velindrettet, indflytningsklar villa, der med sine fornemme kvadratmeter og smarte planløsning fordelt på 2.plan, sikrer jer jeres drømmebolig, når en ny hverdag starter.

I bydes indenfor i den lyse og indbydende entré, hvor I med god plads kan hænge overtøjet og lande blødt, før I bevæger jer videre ind i det store, lyse opdelte alrum, der naturligt skaber boligens samlingspunkt. Med et flot lysindfald fra vinduespartier, de charmerende franskedøre og lyse trægulve, skaber alrummet skønne rammer. Her kan lektielæsningen eller morgenkaffen nydes ved spisebordet, mens køkkenet byder på fornem opbevarings- og bordplads, hvor familiens livretter kan kreeres. Hyggen kan tilbringes på langs i sofastuen med yndlingsserien i Tv'et og brændeovnens knitret i baggrunden.

Ydermere, byder stueplan på et bryggers samt stort badeværelse med fornem opbevaring samt separat brus og gulvvarme. Fra bryggerset kan I træde ud på terrassen, hvor mange solskinstimer og grillmåltider kan nydes under den åben himmel med udsigt til den ugeneret have. Skulle I søge læ for vind, kan I hertil også sætte jer over til den overdækkede terrasse og finde et hyggeligt hjørne.

På 1.salen imødekommes I af en flot, rummelig repos, der i dag fungerer som opholdsstue. Dog er der mulighed for at genskabe et ekstra værelse, hvis man ønsker dette. Hertil venter jer 2 gode værelser, der kan indrettes efter egne behov samt et toilet.

Ydermere, byder boligen på en hyggelig have og en overdækket carport til bil og cykler.

I bosætter jer i et stille og roligt område omgivet af gode naboer. Indkøb kan nås kun 1 minut fra hjemmet, tilmed børnenes skole og institution, som I når på 3 minutters gang. Derudover er I kun 15 minutter fra Viborg Centrum.

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.

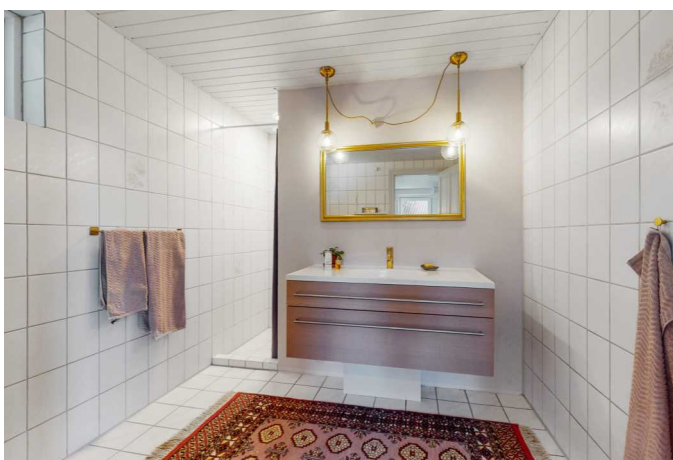
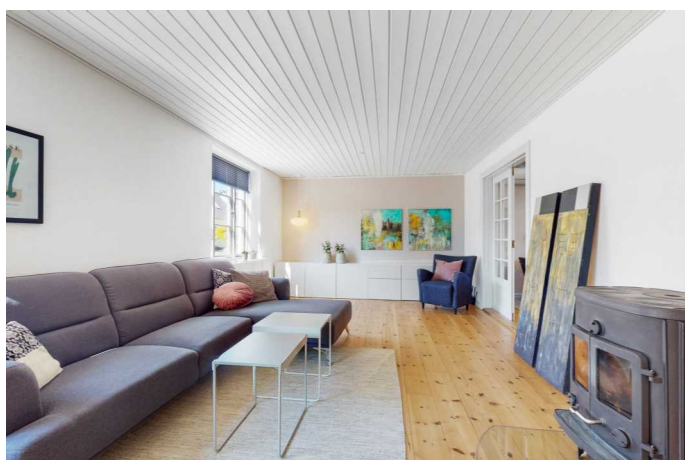
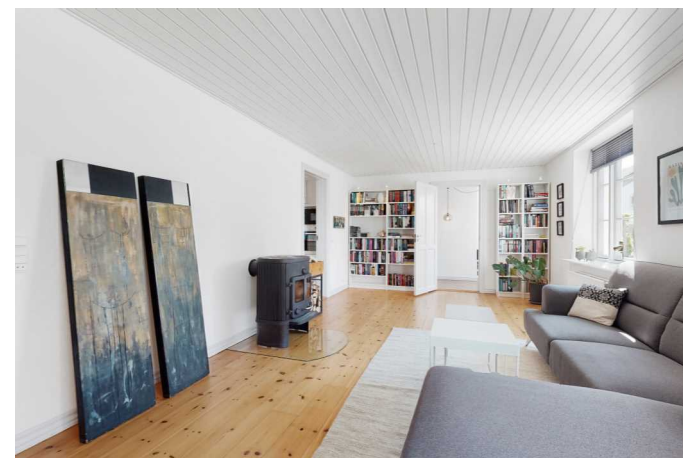
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Vesterled 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: SU-0014-1656
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

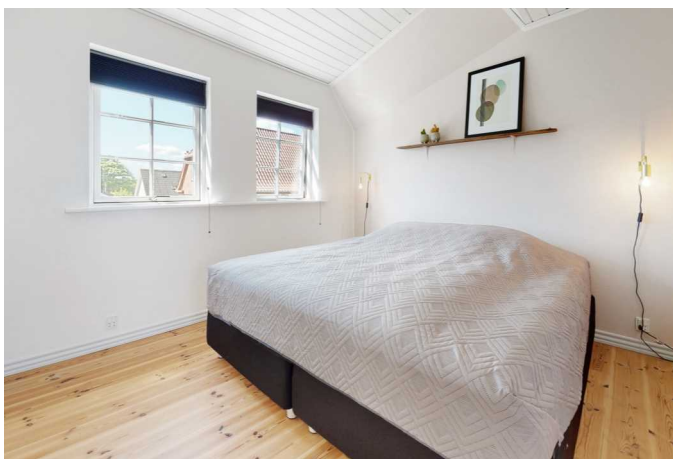
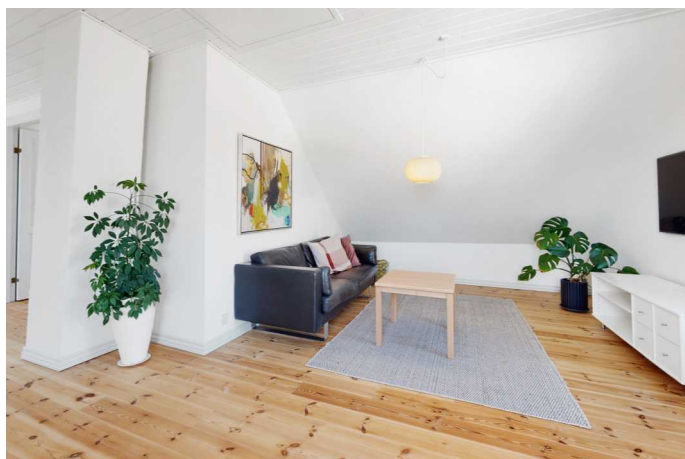
Dato: 14.06.2024



Adresse: Vesterled 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: SU-0014-1656
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 14.06.2024

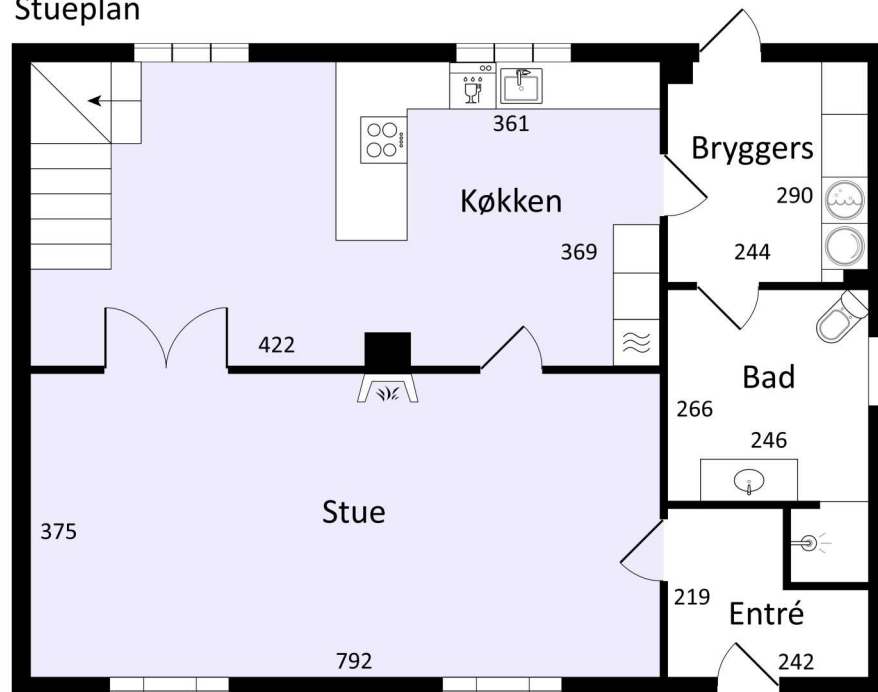


Adresse: Vesterled 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: SU-0014-1656
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

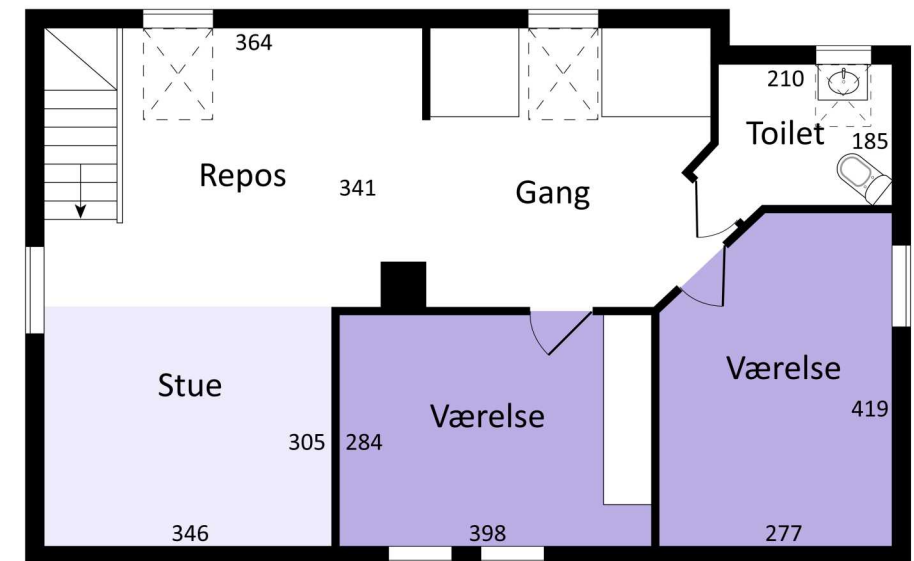
Dato: 14.06.2024

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vesterled 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: SU-0014-1656
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 22 u Skals By, Skals
BFE-nr.: 3462325
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1910/1999

Arealer*

Grundareal udgør: 306 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 88 m²
Kælderareal: 6 m²
Udnyttet tagetage: 62 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Andre bygninger: 46 m²
- heraf Carport 25 m²
- heraf Udhus 21 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.181.000 kr.
Grundværdi: 268.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 944.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 214.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Ovn: Electrolux
Mikroovn: Bosch
Køleskab: Ikea
Kogeplade, induktion: Electrolux
Opvaskemaskine: Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.03.1909 lbnr. 581-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 7A Filnavn: 69_P_631
Nr. 2 lyst d. 10.02.1965 lbnr. 832-69 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Skals Fjernvarmeværk mv, Vedr 1U Filnavn: 69_I_235
Nr. 3 lyst d. 11.02.2003 lbnr. 4823-69 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive tømmerhandel og/ eller byggemarked Filnavn: 69_K_136
Nr. 4 lyst d. 15.04.2015 lbnr. 1006279150 Filnavn: 62896ac8-789d-432e-9d15-1bc4b2ab08d7

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

Lokalplan:

Skals Midtby

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2017-2029
Skals bymidte

Grundejerforening: Nej

Adresse: Vesterled 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: SU-0014-1656
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenede, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.261 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
El: 3.134 kWh - kr. 7.372
Fjernvarme: 9.700 kWh - kr. 4.889

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med gråt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Der er bemærkninger for ulovlig el

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Vesterled 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: SU-0014-1656
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 14.06.2024

Adresse: Vesterled 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.298.000Sagsnr.: SU-0014-1656
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.818	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.298.000
Grundskyld	kr.	2.466	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Husforsikring	kr.	5.728	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	7.618
Renovation	kr.	3.413	I alt	kr.	1.315.268
Rottebekæmpelse	kr.	78	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.		
Skorstensfejer	kr.	555			
Ejerudgift i alt 1 år		17.059			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.483 md./ 89.795 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.962 md./ 71.540 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: 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: Vesterled 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: SU-0014-1656
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

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: 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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	641.721	641.721	646.365	DKK	5	48.540	26,25	5,66			Nej	