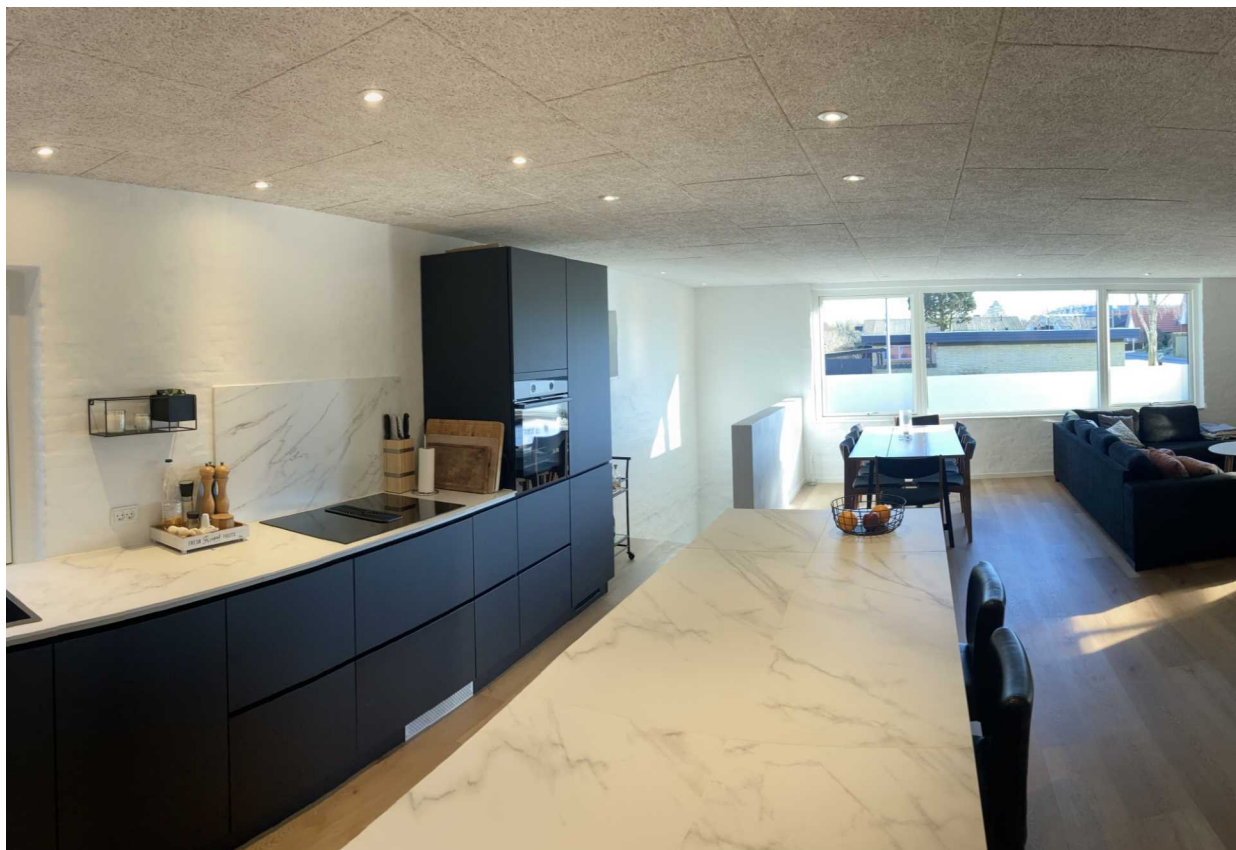


Salgsopstilling

Adresse: Johs Buchholtz Vej 23, 7600 Struer
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: EK-0013-6144
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 23.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Johs Buchholtz Vej 23, en indbydende bolig, der fremstår fuldstændig renoveret i 2022/2023 og klar til at danne rammen om jeres nye kapitel. Dette hus på 136 kvadratmeter, beliggende på en 788 kvadratmeter stor grund, er et fantastisk hjem i et eftertragtet kvarter.

Fra øjeblikket I træder ind, mødes I af et hjem, der balancerer æstetik og funktionalitet. Det lyse Troldekt loft skaber en indbydende atmosfære med god akustik og et moderne udtryk. Det mørke køkken står i flot kontrast til hjemmets lyse nuancer og tilbyder et stilfuldt samlingspunkt for familien.

Huset byder på tre værelser, der giver plads til privatliv og fællesskab, samt to badeværelser, hvoraf det ene er udstyret med en rummelig dobbelt bruseniche. Den praktiske entre og det disponible rum i kælderen giver fleksible muligheder for opbevaring eller indretning af hobbyrum/hjemmekontor. Til boligen hører også et skur, der giver plads til yderligere opbevaring.

Under renoveringsprocessen i 2022/2023 blev bygningens energieffektivitet forbedret. Dette blev opnået ved at installere trelagsvinduer og forbedre isoleringen i både gulv og loft. Derudover blev gulvvarme lagt ind, og som en ekstra fordel, er taget også udskiftet.

Udendørs kan I nyde haven, der byder på frugt bærende træer og plads til leg og afslapning. Beliggenheden er ideel for familier, med kort afstand til Parkskolen og daginstitutioner, samt stisystemer, der fører jer direkte til byens puls. Nabolaget er venligt og indbydende, og den rolige vej er et sikkert sted for børn at lege. Som prikken over I'et befinder boligen sig blot 100m fra vandet i Venø bugt.

Dette hjem er en bolig hvor komfort, natur og fællesskab går hånd i hånd. Boligen er en perle i Struer, hvor kvalitet og beliggenhed mødes til en pris, der gør det muligt at realisere jeres boligdrømme.

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.

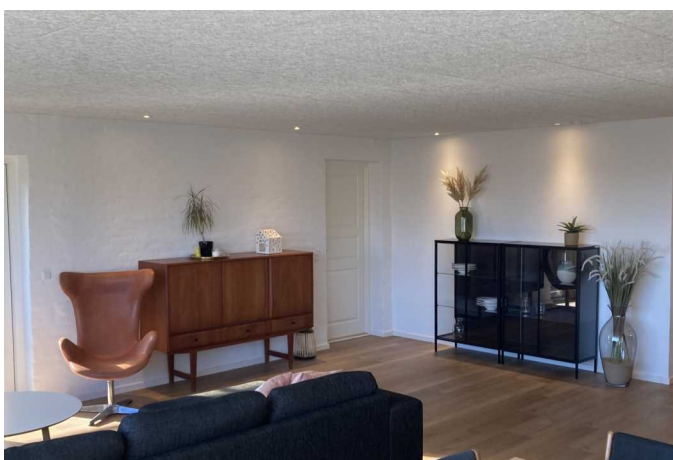
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Johs Buchholtz Vej 23, 7600 Struer
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: EK-0013-6144
Ejerudgift/md.: 1.296

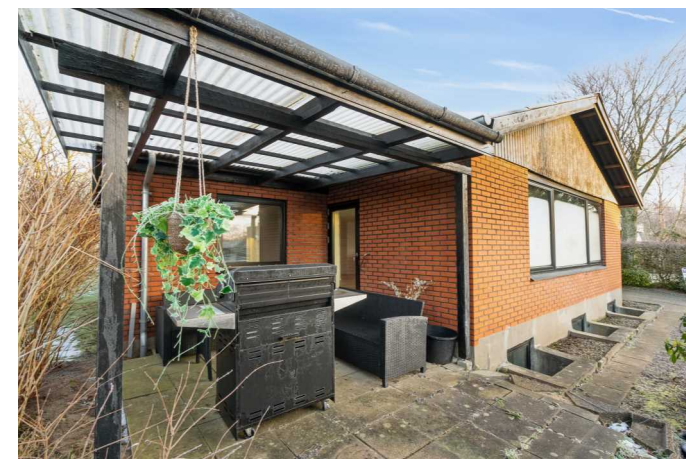
Dato: 23.04.2024



Adresse: Johs Buchholtz Vej 23, 7600 Struer
Kontantpris: 1.795.000

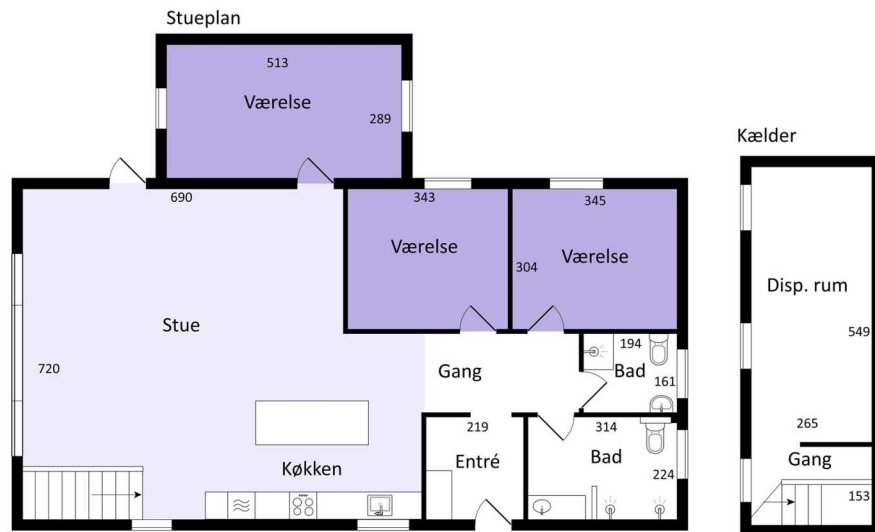
Sagsnr.: EK-0013-6144
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 23.04.2024



Adresse: Johs Buchholtz Vej 23, 7600 Struer
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: EK-0013-6144
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 23.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Johs Buchholtz Vej 23, 7600 Struer
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: EK-0013-6144
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 23.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Struer
Matr.nr.: 123 Struer
BFE-nr.: 5732488
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1963/2022

Arealer*

Grundareal udgør: 788 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 136 m²
Kælderareal: 25 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Andre bygninger: 30 m²
- heraf Garage 30 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af teknisk
forvaltning
03.01.2024

- af dato:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 761.000 kr.
Grundværdi: 184.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 608.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 147.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktion med emhætte: Thermex
Ovn: Grojne
Opvasker Grundig
Køleskab: Vestfrost

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

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

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020
Nørgårdsvej - J.Buchholtzvej - Ringgade

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.03.1946 lbnr. 5478-61 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 61_J_110
Nr. 2 lyst d. 23.07.1960 lbnr. 1808-61 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 61_Q_578
Nr. 3 lyst d. 07.11.1991 lbnr. 9286-61 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Anmærkning Retsanm Filnavn: 61_X_86

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

Adresse: Johs Buchholtz Vej 23, 7600 Struer
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: EK-0013-6144
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 23.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
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.: 14.900 Forbrug: 28.690,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Andet
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmekonsum udgjorde i 2022 d. 06.05.2022 samt aconto til 31.03.2023 kr. 8.127,65

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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Johs Buchholtz Vej 23, 7600 Struer
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: EK-0013-6144
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 23.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse, 2023Pr. år2.282
7.158
3.105
2.965
42Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	12.650
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	1.815.650

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

15.551

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.281 md./ 123.372 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.187 md./ 98.238 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Johs Buchholtz Vej 23, 7600 Struer
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: EK-0013-6144
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 23.04.2024

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 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.

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.