

Salgsopstilling

Adresse: Søstien 5, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.450.000Sagsnr.: EK-0017-2779
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Oplev dette indbydende sommerhus på Søstien 5, som byder på en unik kombination af moderne komfort og naturskønne omgivelser. Med en beliggenhed, der kun er et stenkast fra Sunds Sø, er dette hus den perfekte ramme om familiehygge og afslapning.

Sommerhuset, der står på en 304 m² stor grund, byder på 54 m² veludnyttet boligareal. Bygget i 1981, har huset gennemgået en omfattende indvendig renovering i 2022, hvor køkken, bad og gulve er blevet fornyet med sans for kvalitet og æstetik. Den varme atmosfære mærkes i hele boligen, hvor stunder med familien foran brændeovnen giver garanti for en hyggelig stemning året rundt. Den effektive luft til luft varmepumpe sikrer en behagelig temperatur og et lavt energiforbrug.

Udenfor kan du nyde de solrige dage med leg og afslapning. Sommerhusets placering i et attraktivt område giver dig nem adgang til både restaurant, minigolf og en indbydende badestrand, hvilket gør det til et ideelt udgangspunkt for sommerens aktiviteter.

Søstien 5 er en perle for dem, der søger en fredfyldt tilværelse tæt på naturen, men stadig ønsker at være en del af et levende sommermiljø. Her kan du trække stikket ud og nyde livet ved vandet, hvor hverdagens stress og jag hurtigt bliver glemt. Dette sommerhus er klar til at danne rammen om jeres næste kapitel fyldt med gode stunder og varige minder. Velkommen til et hjem, hvor drømme om det gode sommerhusliv kan gå i opfyldelse.

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: Søstien 5, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.450.000Sagsnr.: EK-0017-2779
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

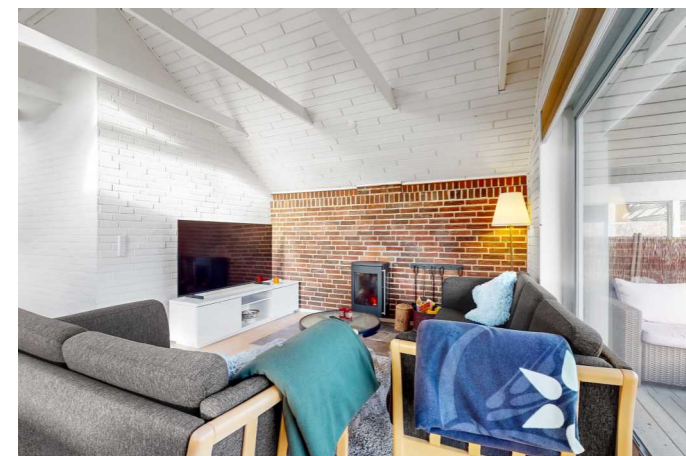
Dato: 14.06.2024



Stue



Set fra haven



Stue



Spisestue



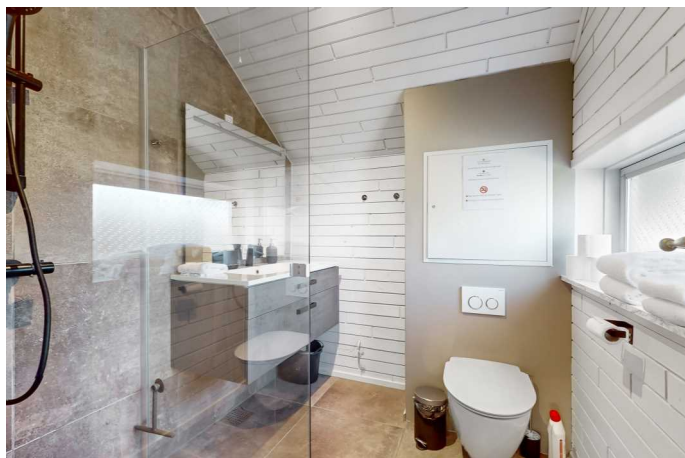
Køkken



Køkken

Adresse: Søstien 5, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.450.000Sagsnr.: EK-0017-2779
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 14.06.2024



Toilet



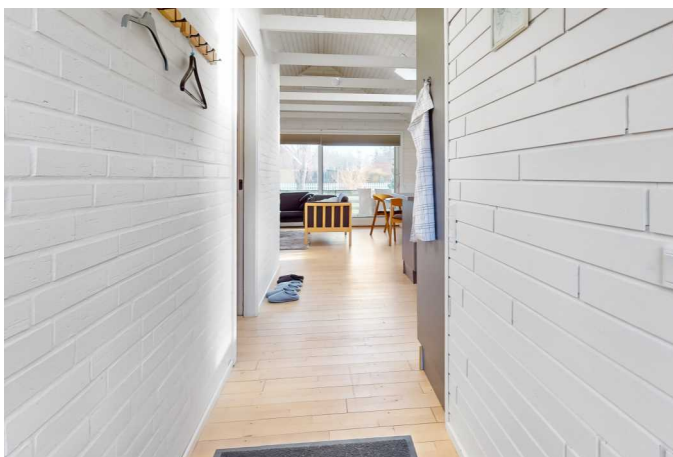
Soveværelse



Værelse



Værelse



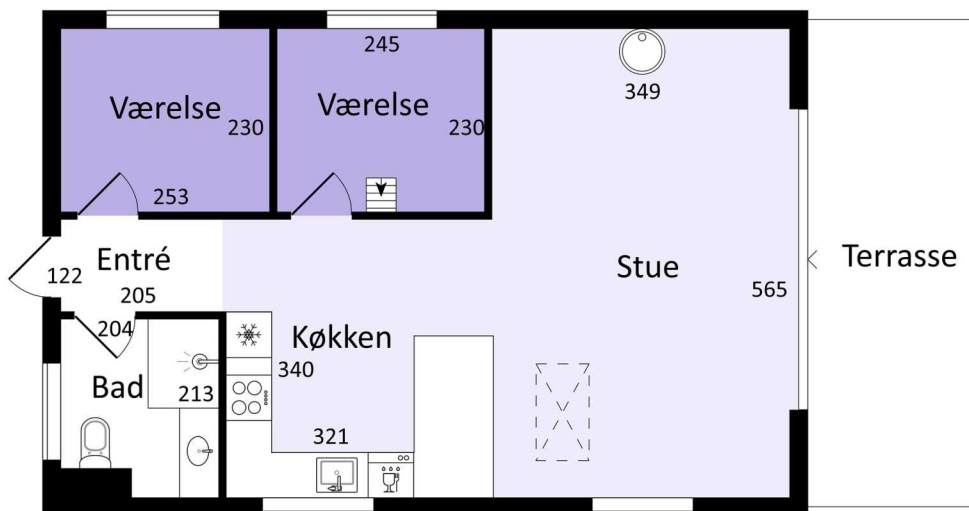
Gang



Set fra vejen

Adresse: Søstien 5, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.450.000Sagsnr.: EK-0017-2779
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søstien 5, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: EK-0017-2779
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	2 dl Sunds By, Sunds
BFE-nr.:	4458996
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.226.000 kr.
Grundværdi:	458.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	980.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	366.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	304 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	54 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	54 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

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

Lokalplaner:
Boligområde ved Strandkrogen og Åvej i Sunds

Kommuneplaner:
Herning Kommuneplan 2021-2032
Boligområde øst for Sunds Hovedgade

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.05.1940 lbnr. 542-57 Tillægstekst Dok om færdselsret mv,
jernbanevogne mm KORREKTE AKT 57_EA_311 Filnavn: 57_A_40
Nr. 2 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 38068-57 Tillægstekst Dok om højdebegrænsning mv
Forprioritet Filnavn: 57_CA_671

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: Junker
Emhætte: Eica
Opvaskemaskine: Midea

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søstien 5, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.450.000Sagsnr.: EK-0017-2779
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 ejerudgift.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Søstien 5, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: EK-0017-2779
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	3.627	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	1.796	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	576	I alt	kr.	1.467.050
Rottebekæmpelse, 2023	kr.	69	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.		
Grundejerforening	kr.	600			
Fritidshusforsikring	kr.	2.261			
Ejerudgift i alt 1 år		13.931			

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 8.493 md./ 101.921 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.744 md./ 80.925 år v/26,39%
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: Søstien 5, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: EK-0017-2779
Ejerudgift/md.: kr. 1.161

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Forsikringsforhold:

Ejendommen kan hverken få dækningen Råd eller dækningen Svamp og Insekt pga. stand på tagbelægning samt generel stand på vinduer og døre. Ejendommen kan ikke få Dækningen udvidet vand pga. stand på tagbelægning.