

Salgsopstilling

Adresse: Søndermarken 30, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: EK-0017-1606
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Oplev denne bolig på Søndermarken 30, hvor komfort og beliggenhed går op i en højere enhed. Dette super flotte gule murstenshus fra 1972, med sine 165 veludnyttede kvadratmeter, byder på en indbydende atmosfære og moderne bekvemmeligheder, som vil gøre hverdagen til en fornøjelse for hele familien.

Hjemmet fremstår lyst og indbydende med nyrenoverede gulve og lofter, herunder Troldtekt lofter, der sikrer en fremragende akustik i hele huset. De lyse rum med store vinduespartier skaber en varm og indbydende atmosfære, der straks får én til at føle sig hjemme.

Med fire rummelige værelser er der rigelig plads til både forældre og børn, samt mulighed for at indrette hjemmekontor eller gæsteværelse efter behov. Den nye planløsning sikrer en flydende overgang mellem husets rum, hvilket er ideelt for familielivet. Det kombinerede køkkenalrum og stue bliver boligens hjerterum, hvor familien kan samles til utallige hyggelige stunder.

Udendørs finder I en stor lukket have, hvor børnene kan lege frit, mens de voksne nyder solen på terrassen. Denne oase er perfekt til familiehygge, grillfester og afslapning i det fri.

Huset har også en praktisk garage, og med nye døre og vinduer er huset ikke blot energivenligt, men også fremtidssikret.

Beliggende i et lækkert og roligt område, er I tæt på alt, hvad hjertet begærer. Aulum Byskole og daginstitutionen Eventyrhaven er inden for kort afstand, hvilket gør hverdagen en smule lettere.

Dette hjem er klar til at danne rammen om jeres familie. Med sin charme, opdaterede indretning og ideelle placering, er Søndermarken 30 et oplagt valg for den moderne børnefamilie, der værdsætter kvalitet og nærhed til hverdagens nødvendigheder. Velkommen hjem!

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: Søndermarken 30, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: EK-0017-1606
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 31.08.2024



Stue



Spisestue



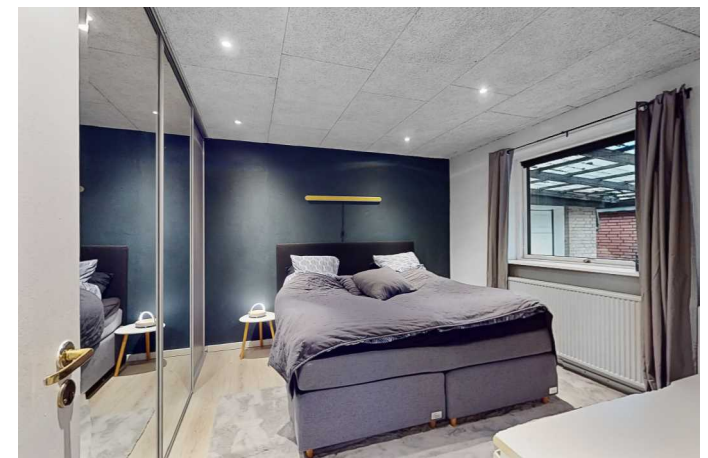
Køkken



Badeværelse



Toilet

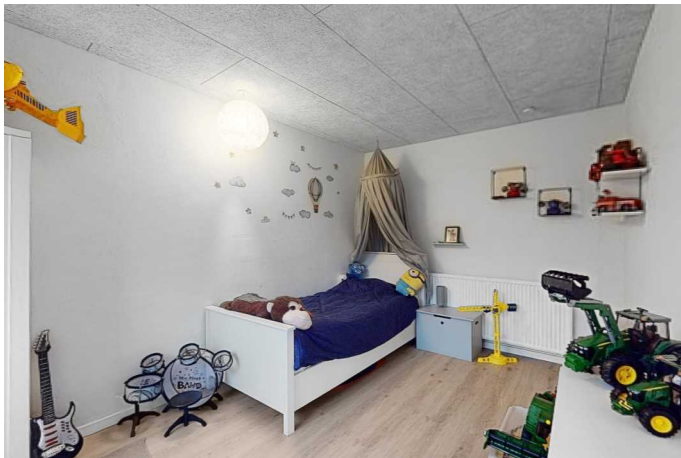


Soveværelse

Adresse: Søndermarken 30, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: EK-0017-1606
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 31.08.2024



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Set fra haven

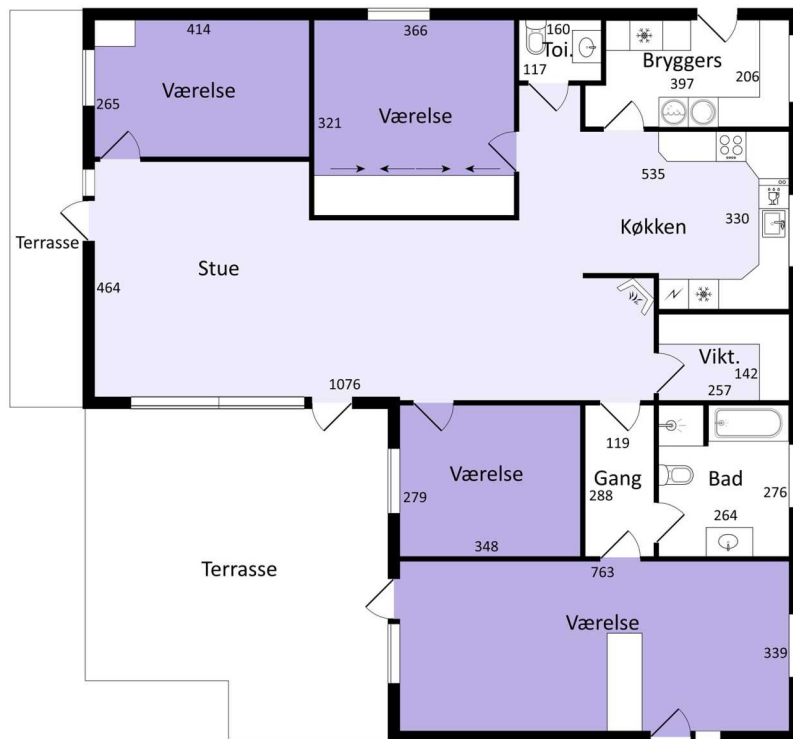


Set fra haven

Adresse: Søndermarken 30, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: EK-0017-1606
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søndermarken 30, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: EK-0017-1606
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	3 bt Kirkeby By, Avlum
BFE-nr.:	4433946
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal udgør:	788 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	165 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
- heraf Garage	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Kommuneplaner:**Herning Kommuneplan 2021-2032
B2**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 09.10.1909 lbnr. 918065-57 Tillægstekst Dok om forbud mod spiritusudskænkning Filnavn: 57_R_539

Nr. 2 lyst d. 21.03.1972 lbnr. 3648-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 3A, 1AR,18, 3CP Filnavn: 57_CA_338

Nr. 3 lyst d. 19.03.1992 lbnr. 9050-57 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 1A Filnavn: 57_Z_420

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.330.000 kr.
Grundværdi:	324.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.064.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	259.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde/hvidevarer medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndermarken 30, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: EK-0017-1606
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.402 Forbrug: 26.830,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i år 2022 kr. 20.698,53

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 salgsoptillingens 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: Søndermarken 30, 7490 Aulum
 Kontantpris: kr. 1.495.000

 Sagsnr.: EK-0017-1606
 Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Husforsikring
 Renovation
 Skorstensfejning
 Rottebekæmpelse

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 Pr. år
 5.426
 2.566
 4.694
 3.261
 521
 82
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
 I alt

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 1.495.000
 10.850
 8.000
 1.513.850

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

16.550

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/nettoydelser 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 8.460 md./ 101.516 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.742 md./ 80.902 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: 31.08.2024 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: 1/2 - 1/8

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/landingside>

Adresse: Søndermarken 30, 7490 Aulum
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: EK-0017-1606
Ejerudgift/md.: kr. 1.379

Dato: 31.08.2024

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/4,3% Obligationslån	Obligationslån	1.154.396	1.154.396	1.169.272	DKK	4,28	63.857	28,50	5,28			Nej	

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 salgsoptilling, 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

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.