

Salgsopstilling

Adresse: Gyden 5B, Træden, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: KT-0016-2403
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Detaljer og funktionalitet

Det er med øje for kvalitet og en stædig kompromisløshed, at man er gået til værks under renoveringen af villaen og haven. Den er løbende opdateret siden 1996, hvor de seneste forbedringer har stået på siden 2010 og i særdeleshed mellem 2014-2015. I sidstnævnte tidsramme har man nærmest udskiftet alt i stueplan på nær gulvet i hallen. Eksempelvis er vinduer og døre med trelagsglas i mærket Rationel Auraplus efter 2020-lovgivningen. Vindueskarmene i hele huset er udført i granit. Der er installeret et 6 kW solcelleanlæg i 2012 på taget, og konverteringen sker med udstyr fra Danfoss. Alt el i huset er lavet om under renoveringen i 2014-15, og det gælder også internetadgang, hvor der er tyve ledningsudgange i hele huset. Samtidig har hele villaen led-lys, og i alle gennemgangs rum er der automatisk tænd og sluk lyssætning, hvilket også gælder for indkørsel, gård og garage. I garagen er der endvidere kraftudtag til opladning af elbil. I stuen findes kontakt, som kan slukke al elektronik på én gang i hele huset. Der er gulvvarme i 85% af stue- og kælderplan. I køkkenet og bryggers møder man hvide, grebsfrie elementer fra Svane akkompagneret af en flot, kontrasterende bordplade i granit. Køkkenet har plads til spisekrog. Videre skal man se nærmere på de to stuer en suite, som forbindes af en hvælving, og her springer vinduespartierne absolut i øjnene. Dels sikrer de nemlig et vidunderligt lysindfald fra syd, øst og vest, men der er også et dejligt udsyn over omgivelserne. Egeparketgulvene er fra svenske Tarkett. Hertil rummer stueplanet et bryggers, et badeværelse og to walk-in-closets, der alle har skabelementer fra Svane, samt to værelser, hvoraf det ene har en terrassedør. Stengulvet i hallen og vindfanget er Ølandsklinker. Det var i særdeleshed kælderen, der stod for tur i 2010, hvor der blev installeret DryTech, som forhindrer fugt, og det gør etagen særdeles anvendelig endda med fuld loftshøjde. Samtidig er der automatisk udluftning, der kan indstilles med timer. Hernede har man i den sydvendte del to store værelser, bad og vaskerum, mens der modsat ligger et vikualierum, en vinkælder og et par disponible rum til flere formål. Det kan også bemærkes, at der er gangbro på loftet, som således også er anvendeligt.

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: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Gyden 5B, Træden, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: KT-0016-2403
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 14.06.2024



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse i stueplan

Adresse: Gyden 5B, Træden, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: KT-0016-2403
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

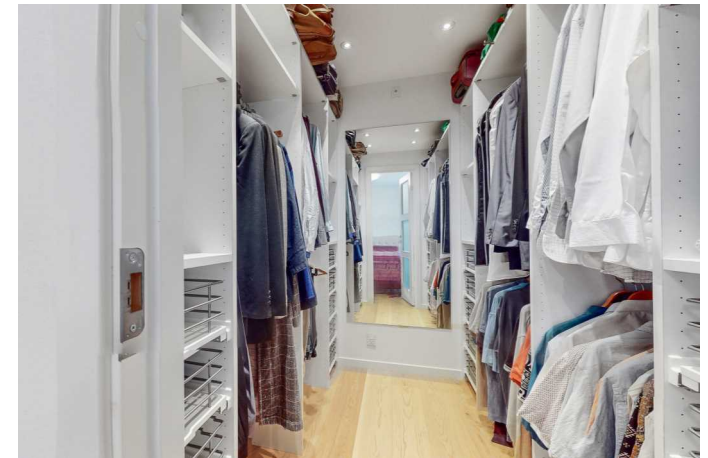
Dato: 14.06.2024



Værelse



Værelse



Walk-in



Disp. rum



Orangeri



Udendørs

Adresse: Gyden 5B, Træden, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: KT-0016-2403
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gyden 5B, Træden, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: KT-0016-2403
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

| | |
|---------------------|---|
| Ejendomsstype: | Villa, 1 fam. |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Horsens |
| Matr.nr.: | 10 c Træden By, Træden |
| BFE-nr.: | 4271560 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vand: | Privat vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Privat |
| Kloak: | Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation: | Centralvarme med én fyringsenhed |
| Opført/ombygget år: | 1976/2015 |

Arealer*

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør: | 4.923 m ² |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 170 m ² |
| Kælderareal: | 120 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 0 m ² |
| Boligareal i alt: | 170 m ² |
| Andre bygninger: | 128 m ² |
| - heraf Garage | 109 m ² |
| - heraf Udhus | 19 m ² |

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Lokalplan nr 18 - Træden By

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr. | 2022 |
| Ejendomsværdi: | 2.415.000 kr. |
| Grundværdi: | 946.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.932.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld: | 756.800 kr. |

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gyden 5B, Træden, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: KT-0016-2403
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 1.143,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Solcellerne producerer 5.000 kwh om året.

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 B.

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

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.

Adresse: Gyden 5B, Træden, 8740 Brædstrup
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: KT-0016-2403
 Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

| | kr. | Pr. år | Kontantbehov ved køb | kr. | |
|--------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.853 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 4.495.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.584 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 28.850 |
| Rottebekæmpelse, ANSLÅET | kr. | 150 | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET | kr. | 8.000 |
| Husforsikring, ANSLÅET | kr. | 5.500 | I alt | kr. | 4.531.850 |
| Renovation, ANSLÅET | kr. | 2.800 | | | |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

24.887

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/nettoydelelse 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.692 md./ 308.306 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.464 md./ 245.569 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 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/landingside>

Adresse: Gyden 5B, Træden, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: KT-0016-2403
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |

Tilbehør:

Konfur - Miele
Emhætte - Miele
Indbygget opvaskemaskine - Miele
Dampovn - Miele
Varmeskuffe - Miele
Ovn - Miele
Indbygget køleskab - Miele