

## Salgsopstilling

Adresse: Søndergade 7, 9631 Gedsted  
Kontantpris: kr. 295.000Sagsnr.: SC-0021-0146  
Ejerudgift/md.: kr. 971

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Søndergade 7, en indbydende og velholdt bolig, der byder på 134 kvadratmeter, veludnyttet boligareal fordelt på 4 rummelige værelser. Dette hjem er ideelt for familien, der værdsætter en overskuelig hverdag med tæt tilknytning til Gedsteds lokale faciliteter.

Denne ejendom er perfekt for jer, der ønsker at nyde familielivet uden at bruge al fritiden på havearbejde. Den mindre grund er let at vedligeholde og giver jer mere tid til at slappe af eller udforske byens tilbud. Til ejendommen hører også en praktisk garage, der sikrer bilen eller familiens cykler et tørt og sikkert sted at stå.

Gedsted Skole ligger inden for en behagelig gåafstand, hvilket gør morgenrutinerne lettere og giver børnene mulighed for selv at færdes sikkert. Ligeledes er Børnehuset Sangfuglen, hvor de mindste kan trives og udvikle sig, kun en kort spadseretur fra hjemmet.

Byen Gedsted tilbyder desuden en række faciliteter, der bidrager til et aktivt og bekvemt hverdagsliv. Her finder I alt fra idrætshal til tankstation og den lokale Min Købmand, hvor dagligvareindkøbene kan klares hurtigt og nemt.

Søndergade 7 er et hjem, der kombinerer funktionalitet og hygge, og som ligger i et trygt og familievenligt miljø. Her kan I skabe jeres eget fristed, hvor livets små og store øjeblikke kan nydes i fulde drag. Vi glæder os til at byde jer velkommen indenfor til en fremvisning, hvor I kan mærke atmosfæren og forestille jer jeres nye liv i Gedsted.

### 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.

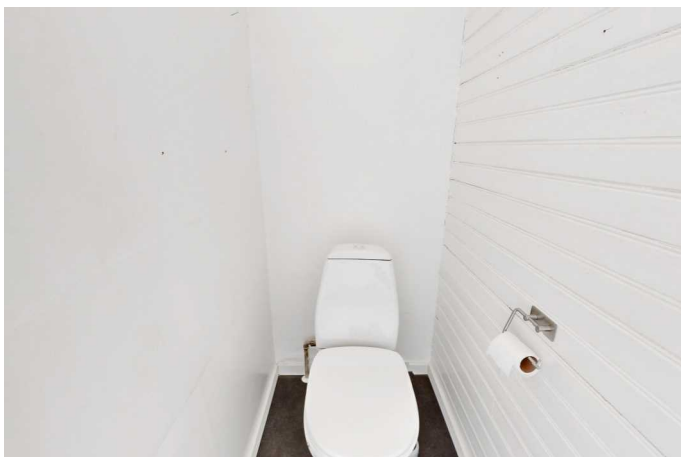
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Søndergade 7, 9631 Gedsted  
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: SC-0021-0146  
Ejerudgift/md.: kr. 971

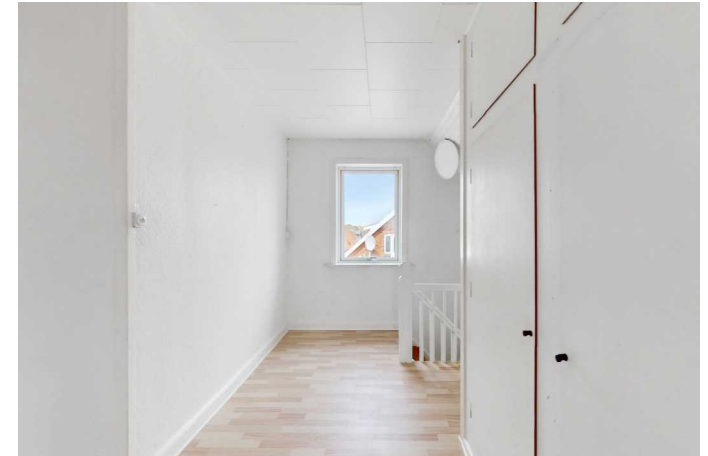
Dato: 31.08.2024



Adresse: Søndergade 7, 9631 Gedsted  
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: SC-0021-0146  
Ejerudgift/md.: kr. 971

Dato: 31.08.2024



Set fra vejen



Udendørs

Adresse: Søndergade 7, 9631 Gedsted  
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: SC-0021-0146  
Ejerudgift/md.: kr. 971

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søndergade 7, 9631 Gedsted  
Kontantpris: kr. 295.000Sagsnr.: SC-0021-0146  
Ejerudgift/md.: kr. 971

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	7 ak Gedsted By, Gedsted
BFE-nr.:	3457534
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1929

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	292.000 kr.
Grundværdi:	62.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	233.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	49.600 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	139 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	67 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	67 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	67 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	134 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	5 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	5 m <sup>2</sup>

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

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

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021 - 2033

Blandet bolig og erhverv ved Stadionvej og nord for Søndergade

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 05.07.1900 lbnr. 901591-78 Tillægstekst Dok om skel Filnavn: 78\_L\_434

Nr. 2 lyst d. 28.08.1924 lbnr. 901592-78 Tillægstekst Dok om brandhane

Nr. 3 lyst d. 25.07.1932 lbnr. 870-78 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr

10Z,10AH,10AI Filnavn: 78\_G\_620

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**

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

Opvaskemaskine - Siemens

Emhætte - Silverline

Køle/fryseskab - Blomberg

Vaskemaskine - LG

Komfur - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndergade 7, 9631 Gedsted  
Kontantpris: kr. 295.000Sagsnr.: SC-0021-0146  
Ejerudgift/md.: kr. 971

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.138 Forbrug: 45,32 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2017  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 G.

**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 indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**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 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.

Adresse: Søndergade 7, 9631 Gedsted  
 Kontantpris: kr. 295.000

 Sagsnr.: SC-0021-0146  
 Ejerudgift/md.: kr. 971

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Renovation  
 Rottebekæmpelse

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 1.191  
 461  
 6.168  
 3.816  
 21
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
 I alt

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 295.000  
 3.650  
 8.000  
 306.650

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

11.657

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.661 md./ 19.937 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.310 md./ 15.725 år v/27,48%

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: Søndergade 7, 9631 Gedsted  
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: SC-0021-0146  
Ejerudgift/md.: kr. 971

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:

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