

## Salgsopstilling

Adresse: Åhusevej 60, Høgild, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 598.000Sagsnr.: KH-0013-3224  
Ejerudgift/md.: kr. 1.099

Dato: 17.06.2024



### Beskrivelse:

Opdag Åhusevej 60, en charmerende ejendom, hvor familieliv og naturskønne omgivelser går hånd i hånd. Dette hyggelige hus på 103 m<sup>2</sup>, beliggende i det fredelige Høgild, tilbyder en unik mulighed for at skabe et hjem i tæt samspil med naturen.

Med fire velindrettede værelser er der rigelig plads til den voksende familie eller til dem, der ønsker et ekstra værelse til kontor eller hobbyrum. Ejendommen er placeret på en rummelig grund på 1911 m<sup>2</sup>, hvor der er masser af plads til leg og afslapning i den skønne have, der grænser op til skov og et vandløb.

Familier vil værdsætte den korte gåtur til Karup skole, hvor børnene kan trives i et trygt læringsmiljø. Ligeledes er Børnehuset Solstrålen inden for nem rækkevidde, hvilket sikrer en problemfri hverdag for de mindste.

Åhusevej 60 er mere end bare en adresse - det er en livsstil, hvor naturen er din nærmeste nabo, og hvor der er plads til at drømme stort. Her kan du skabe et hjem, der er både rummeligt, naturnært og fyldt med potentiale. Lad dig forføre af mulighederne og bliv en del af Høgilds charmerende lokalsamfund.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Åhusevej 60, Høgild, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: KH-0013-3224  
Ejerudgift/md.: kr. 1.099

Dato: 17.06.2024



Adresse: Åhusevej 60, Høgild, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: KH-0013-3224  
Ejerudgift/md.: kr. 1.099

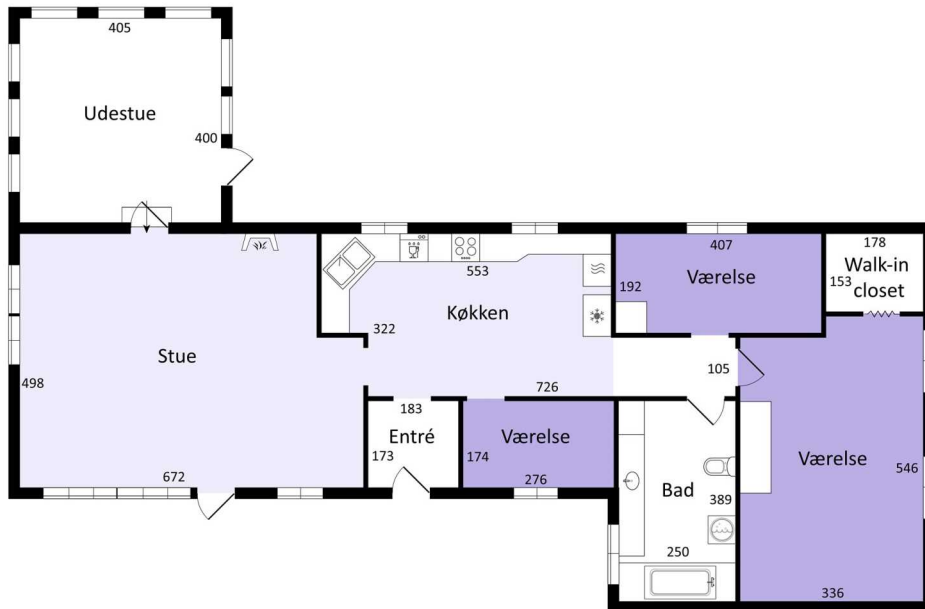
Dato: 17.06.2024



Adresse: Åhusevej 60, Høgild, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: KH-0013-3224  
Ejerudgift/md.: kr. 1.099

Dato: 17.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Åhusevej 60, Høgild, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 598.000Sagsnr.: KH-0013-3224  
Ejerudgift/md.: kr. 1.099

Dato: 17.06.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	3 g Torp Gde., Karup
BFE-nr.:	4028329
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1967/1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	736.000 kr.
Grundværdi:	304.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	588.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	243.200 kr.

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

Grundareal udgør:	1.911 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	119 m <sup>2</sup>
- heraf Udestue	16 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	103 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	171 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	27 m <sup>2</sup>
- heraf Overdækket areal	34 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	110 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 2017-2029

**Servitutter:**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):

Varmeluftovn - Voss  
Køleskab med frys dobbeltdøre - Samsung  
Emhætte - Ukendt  
Kogeplade induktion - Ukendt  
Opvaskemaskine - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Åhusevej 60, Høgild, 7470 Karup J  
Kontantpris: kr. 598.000Sagsnr.: KH-0013-3224  
Ejerudgift/md.: kr. 1.099

Dato: 17.06.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.970 Forbrug: 7.041,00 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2015  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Andet  
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. Der er anmærkning med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er anmærkninger med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

**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.

**Brændeovnens produktionsår er ukendt:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal som følge af dette indhente en skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Åhusevej 60, Høgild, 7470 Karup J  
 Kontantpris: kr. 598.000

 Sagsnr.: KH-0013-3224  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.099

Dato: 17.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.003	Kontantpris/udbetaling	kr.	598.000
Grundskyld	kr.	2.797	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Husforsikring	kr.	3.268	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF.	kr.	7.221
Renovation	kr.	3.667	I alt	kr.	610.671
Skorstensfejning	kr.	405			
Rottebekæmpelse	kr.	48	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		13.187			

#### 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.494 md./ 41.926 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.782 md./ 33.384 år v/26,43%  
 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: Åhusevej 60, Høgild, 7470 Karup J  
 Kontantpris: kr. 598.000

 Sagsnr.: KH-0013-3224  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.099

Dato: 17.06.2024

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	440.309	440.309	376.553	DKK	2	26.745	23,50	4,36			Nej	