

Salgsopstilling

Adresse: Nørregade 30, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 599.000Sagsnr.: EK-0018-3919
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag dette indbydende etplanshus, der udstråler hjemlig hygge og praktisk indretning, perfekt for familien der værdsætter både komfort og funktionalitet. Med tre rummelige værelser og en indbydende stue, tilbyder hjemmet plads til familieliv og afslapning. Huset byder på en lille, imødekommende gang, der fører ud til en charmerende terrasse, hvor morgensolen kan nydes i fulde drag.

Renoveret i 2020 med sans for detaljen, fremstår badeværelset og køkkenet med moderne klinker, der skaber en rød tråd gennem boligen. Endvidere er soveværelset og stuen også blevet renoveret i 2020. De nye døre og karme i udvalgte rum tilføjer et frisk pust og understreger husets velholdte stand.

Køkkenet, med sit ældre præg, inviterer til at sætte et personligt præg og muligheden for at skabe drømmekøkkenet. Bryggerset rummer praktiske løsninger og adgang til en lille kælder, der tilføjer ekstra opbevaringsmuligheder.

Beliggende for enden af en lukket grusvej, nyder ejendommen godt af ro og privatliv. Den nyanlagte indkørsel og den stilrene carport fra 2022, sammen med den overdækkede terrasse og nye fliser, sikrer en æstetisk og funktionel ankomst til hjemmet.

Den store have, anlagt med grønt græs, inviterer til leg og udeliv, og skaber rammerne for mange skønne stunder i det fri. Med daginstitutioner, skole og indkøbsmuligheder tæt på, er dette hus ideelt for den moderne familie, der ønsker at kombinere landlig idyl med hverdagens praktiske behov.

Lad Nørregade 30 blive rammen om jeres næste kapitel, og oplev glæden ved et hjem, der både rummer potentiale og straks er klar til at danne rammen om jeres familieliv.

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: Nørregade 30, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: EK-0018-3919
Ejerudgift/md.: kr. 800

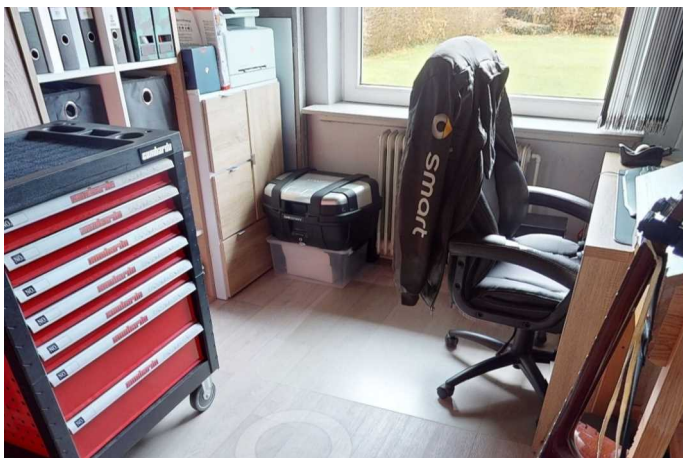
Dato: 31.08.2024



Adresse: Nørregade 30, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: EK-0018-3919
Ejerudgift/md.: kr. 800

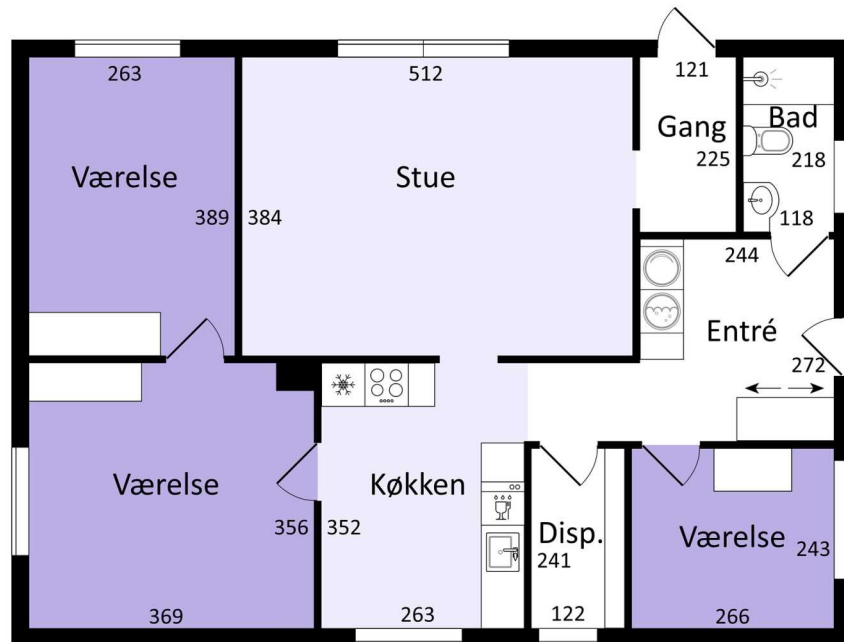
Dato: 31.08.2024



Adresse: Nørregade 30, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: EK-0018-3919
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nørregade 30, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 599.000Sagsnr.: EK-0018-3919
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	17 eæ Nørrelandet, Sdr. Felding
BFE-nr.:	7389168
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	443.000 kr.
Grundværdi:	150.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	354.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	120.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Arealer***

Grundareal udgør:	1.036 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	93 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	93 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Udhus	16 m ²
- heraf Udhus	8 m ²

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

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

Kommuneplaner:Herning Kommuneplan 2021-2032
B1**Servitutter:**

Der findes ingen servitutter på ejendommen jf. tinglysningen d- 13.03.2024.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**

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

Opvaskemaskine - Candy
Køl/fryseskab - Gorenje
Emhætte - Gorenje
Ovn - Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nørregade 30, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 599.000Sagsnr.: EK-0018-3919
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:**Årligt varmeforbrug:**

Udgift kr.: 12.434 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024 m. prognose
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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.

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: Nørregade 30, 7280 Sønder Felding
 Kontantpris: kr. 599.000

 Sagsnr.: EK-0018-3919
 Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.807	Kontantpris/udbetaling	kr.	599.000
Grundskyld	kr.	1.188	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Husforsikring	kr.	4.373	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	612.450
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	40			

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

9.601

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.444 md./ 41.331 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.743 md./ 32.913 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: Nørregade 30, 7280 Sønder Felding
Kontantpris: kr. 599.000Sagsnr.: EK-0018-3919
Ejerudgift/md.: kr. 800

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