

## Salgsopstilling

Adresse: Tingvej 82, Tostrup, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.098.000Sagsnr.: SU-0002-8314  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

På Tingvej 82 i hyggelige Tostrup finder I den oplagte bolig til børnefamilien. Huset er opført i 1910 og er løbende renoveret og vedligeholdt, herunder med en gennemgribende ombygning i 2005 med etablering af førstesalen. Velkommen til!

Boligen ligger for enden af en allé med gamle høje træer, der fører jer ind til en stor gårdsplads. Her kan I køre bilen ind i den dobbelte carport på hele 50 kvm med værksted samt et skur. I uderummet er der opsat en luft-til-vand-varmepumpe, og der er hultursisoleret.

Den pæne entré leder ind i det rummelige køkken med en flytbar køkkenø. I forlængelse heraf ligger et praktisk rum med vaskesøjle og indgang til et teknik/tørrerum samt indgang til badeværelset, der i 2019-2020 er blevet opdateret med nyt toilet, vask, vandhane og brusermostat. I åben forbindelse med køkkenet ligger stuen, der har god plads til spiseafdeling og sofakrog samt udgang til den skønne, sydvendte terrasse. Derudover er der et rummeligt værelse i stueplan, mens I på 1. sal finder en rummelig repos og 2 store værelser. I stueplan er der gulvvarme over alt, og på førstesal er der radiatorer. Til boligen hører desuden en kælder på 16 kvm, der giver ekstra opbevaringsplads.

I den ugenerede have omgivet af høje træer findes der flere skønne terrasser med både aftensol og læ. I haven, hvor der ikke er anvendt sprøjtemidler, findes en udendørsbruser samt et nyere drivhus fra 2019, hvor de grønne fingre kan få fri leg.

I Tostrup er der et godt foreningsliv med forsamlingshus og et fællesareal med bålplads samt bjælkehus til de mange fælles aktiviteter i byen. I nærliggende Møldrup, kun 2 km væk, er der skole, hvortil der kører skolebus. I Møldrup findes desuden pasningstilbud, idrætsfaciliteter, købmand mm. Vil I til en større by, er der blot 20 km til Viborg, 20 km til Hobro og 30 km til Skive.

### 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: Tingvej 82, Tostrup, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.098.000Sagsnr.: SU-0002-8314  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

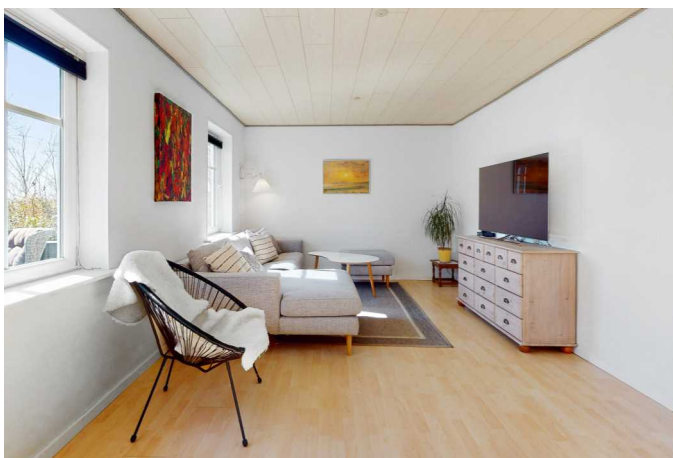
Dato: 23.07.2024



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue

Adresse: Tingvej 82, Tostrup, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.098.000Sagsnr.: SU-0002-8314  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

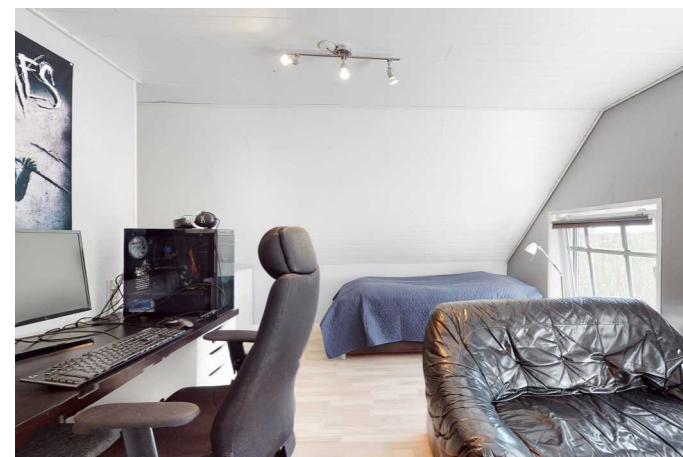
Dato: 23.07.2024



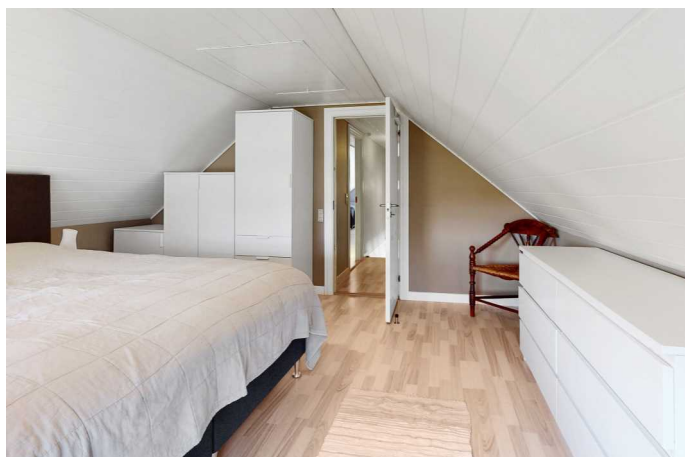
Soveværelse



Værelse



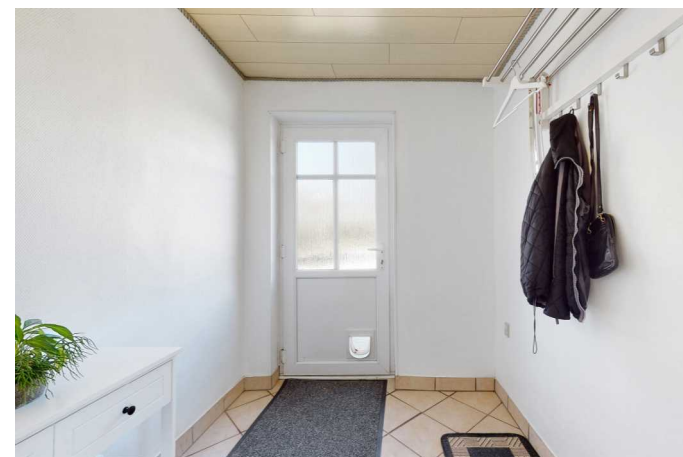
Værelse



Soveværelse



Værelse

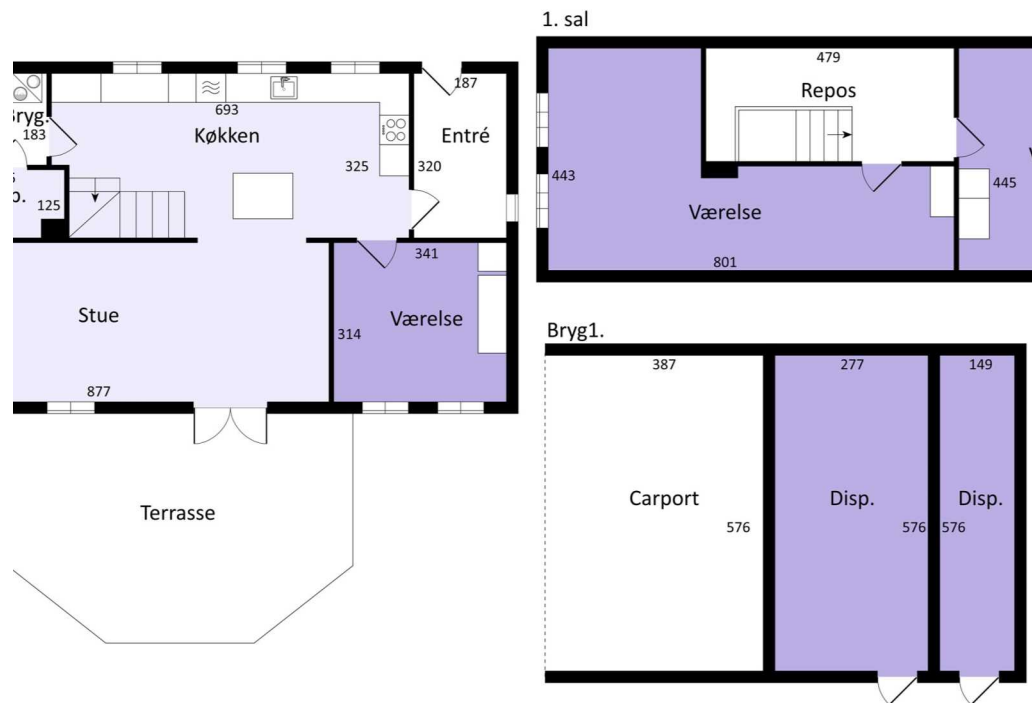


Gang

Adresse: Tingvej 82, Tostrup, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: SU-0002-8314  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 23.07.2024



ansvar

Adresse: Tingvej 82, Tostrup, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: SU-0002-8314  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 1 e V. Tostrup By, V. Tostrup  
BFE-nr.: 3463616  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1910/2017

**Arealer\***

Grundareal udgør: 1.668 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 95 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 16 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 50 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 145 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 50 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 50 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 937.000 kr.  
Grundværdi: 255.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 749.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 204.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Emhætte: Silverline Silent 2019 Kogeplade: Witt Induktion 2019 Køleskab: Simens 2018 Ovn: Blomberg Opvaskemaskine:  
Whirlpool Vaskemaskine: AEG 6000 2018 Tørretumbler: Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 10.11.1904 lbnr. 920039-69 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 69\_J\_357

**Kommuneplan 2017-2029**

Nr. 1 lyst d. 10.11.1904 lbnr. 920039-69 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 69\_J\_357

Nr. 1 lyst d. 10.11.1904 lbnr. 920039-69 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 69\_J\_357

Nr. 1 lyst d. 10.11.1904 lbnr. 920039-69 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 69\_J\_357

Nr. 1 lyst d. 10.11.1904 lbnr. 920039-69 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 69\_J\_357

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Tingvej 82, Tostrup, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: SU-0002-8314  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 23.07.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Forsikringsforhold:</u></b><br/>Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF<br/>Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:<br/>Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja<br/>Forbehold:</p>                                                                                                                                   |
| <p><b><u>Forbrugsafhængige udgifter:</u></b><br/>Årligt varmemeforbrug:</p> <p>Udgift kr.: 17.000                                      Forbrug:<br/>Udgiften er beregnet i år: 2022<br/>Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe<br/>Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen<br/>Oplysningerne stammer fra: Anslået<br/>Udgift til vrage er jf. sælgers oplysning</p>                                                                                                      |
| <p><b><u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u></b><br/>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.</p>                                                                                 |
| <p><b><u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u></b><br/>Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med grå hus<br/><br/>Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Der er bemærkninger for ulovlig el<br/><br/>Energimærkning: Energimærke C.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u></b></p> <p>Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:<br/>Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b><u>Skabe på plantegning:</u></b><br/>Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.<br/>Kontakt Estaldo for yderligere information herom.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b><u>Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:</u></b><br/><b>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.</b></p> <p>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.</p> <p>Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.</p> |
| <p><b><u>Områdeklassificering af forurening - byzone:</u></b><br/>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Adresse: Tingvej 82, Tostrup, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.098.000Sagsnr.: SU-0002-8314  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelsekr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
3.823  
2.346  
6.410  
3.413  
93Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.1.098.000  
8.450  
8.000  
1.114.450

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

16.085

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/nettoydelse 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.290 md./ 75.482 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.010 md./ 60.125 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: 23.07.2024  
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/landingsside>

Adresse: Tingvej 82, Tostrup, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: SU-0002-8314  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 23.07.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>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-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |