

Salgsopstilling

Adresse: Nygade 27, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 1.095.000Sagsnr.: KH-0020-5522
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Nygade 27, et indbydende hjem, der byder på en unik kombination af central beliggenhed og fredfyldt atmosfære. Dette skønne byhus, med sine 90 veludnyttede kvadratmeter, er en ideel bolig for dig, der ønsker at bo tæt på byens faciliteter uden at gå på kompromis med roen. Endvidere medfølger der 55 m² kælder. Alt i alt 145 etagekvadratmeter.

Huset fremstår lyst og indbydende med en gennemgribende renovering i 2023, der sikrer et moderne og stilrent udtryk. Den charmerende mustensvæg, der elegant forbinder stueetagen med første sal, tilføjer karakter og varme til boligen, mens de synlige hanebjælker på første sal og fodbjælker i stuen skaber en atmosfære af autenticitet og historie.

Det rummelige køkken-alrum er husets hjerte, hvor familie og venner kan samles om måltider og hyggelige stunder. Her er plads til både madlavning og socialt samvær i skøn forening. Huset byder også på en praktisk kælder med god loftshøjde på 2,20 meter, der er indrettet med faciliteter til vasketøj, og hvor du finder ekstra opbevaringsplads i det indbyggede skab - eller i viktualierummet.

Hjemmets hems tilføjer yderligere en dimension af anvendelighed og kan fungere som et ekstra soveværelse, kontor eller et hyggeligt tilflugtssted. Med indflytningsklare rammer kan du nemt gøre dette hus til dit eget og nyde godt af de mange kvaliteter, det har at byde på.

Når du træder ud af døren, er du tæt på byens tilbud med nem adgang til tog og bus, hvilket gør pendling til en leg. Indkøbsmuligheder og andre butikker ligger inden for gåafstand, så dagligdagens ærinder klares uden besvær.

Nygade 27 er en bolig, der kombinerer det bedste fra to verdener: roen fra en tilbagetrukket beliggenhed og nærheden til byens liv. En bolig, der er klar til at danne rammen om dit næste kapitel.

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 Toulæv

Adresse: Nygade 27, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: KH-0020-5522
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

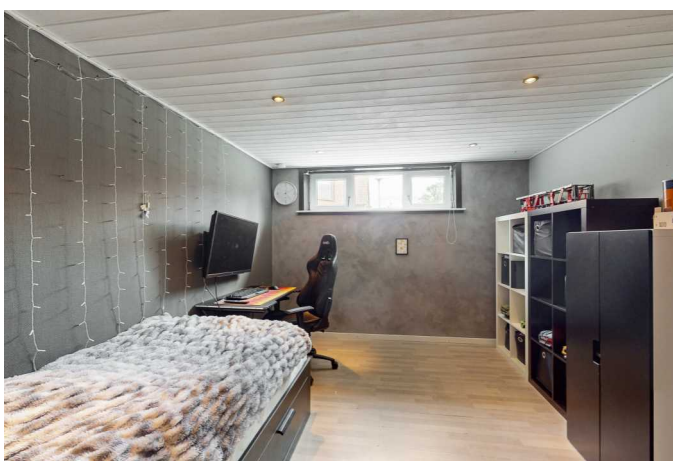
Dato: 23.07.2024



Adresse: Nygade 27, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: KH-0020-5522
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 23.07.2024



Adresse: Nygade 27, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 1.095.000Sagsnr.: KH-0020-5522
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nygade 27, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: KH-0020-5522
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 363 Skjern Bygrunde
BFE-nr.: 5788242
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1952

Arealer*

Grundareal udgør: 136 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 60 m²
Kælderareal: 55 m²
Udnyttet tagetage: 30 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Område til bolig- og erhvervsformål i Skjern by

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033
Kommuneplanramme - Skjern

Servitutter:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 759.000 kr.
Grundværdi: 212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 607.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 169.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine indbygget GRAM DSI/6200/1
Indbygningsovn POINT 3-series PBI75MPPB
Køleskab indbygget GRAM FRESH 3000 KSI 3315-94/1
Emhætte silverline PE342-60 SR vægmonteret. Fra januar 2024

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nygade 27, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: KH-0020-5522
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 23.07.2024

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 17,66 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens 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 C.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 forurenede 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: Nygade 27, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 1.095.000Sagsnr.: KH-0020-5522
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
3.097
2.781
7.717
3.016
9Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.095.000
8.450
8.000
1.111.450

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

16.620

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/nettoyldelse 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 6.271 md./ 75.257 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.014 md./ 60.168 år v/26,05%
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: Nygade 27, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: KH-0020-5522
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 23.07.2024

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