

## Salgsopstilling

Adresse: Nøttrupvej 13, Klejs, 7130 Juelsminde

Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: HOV7041

Ejerudgift/md.: 1.822

Dato: 02-03-2018



### Beskrivelse:

#### **Landlige omgivelser, fred og ro, bindingsværk og stråtag, moderniseret bolig - Kom og kig !**

Er du til landlige omgivelser i fred og ro, har vi boligen til dig her, boligen er moderniseret så du kan flytte ind uden de store omkostninger. Der er ikke langt til As med As Friskole, købmand og Juelsminde ligger indenfor et kvarters kørsel.

INDRETNING: Entre/indgang med klinkegulv. Stue med laminatparket, træloft.

Spisekøkken med et hvidmalet køkken, spiseplads. Badeværelse med bruseniche, gulvvarme og nyere installationer. Soveværelse og 2 Værelser ligger i sammenhæng med hinanden, alle med laminatparket. Vestvendt stue med udgang til terrasse og have, laminatparket og træloft. Bryggers/fyrrum med et nyere oliefyrr, klinkegulv med varme, gennemgang til et disponibelt rum/værelse hvor olietanken er. Desuden er fin carport med udhus og en overdækket terrasse.

### 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: Andre Dalsgaard Pedersen

Adresse: Nøttrupvej 13, Klejs, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: HOV7041  
Ejerudgift/md.: 1.822

Dato: 02-03-2018



**Landlige omgivelser, fred og ro, bindingsværk og stråtag, moderniseret bolig - Kom og kig !**

Er du til landlige omgivelser i fred og ro, har vi boligen til dig her, boligen er moderniseret så du kan flytte ind uden de store omkostninger. Der er ikke langt til As med As Friskole, købmand og Juelsminde ligger indenfor et kvarters kørsel.

INDRETNING: Entre/indgang med klinkegulv. Stue med laminatparket, træloft. Spisekøkken med et hvidmalet køkken, spiseplads. Badeværelse med bruseniche, gulvvarme og nyere installationer. Soveværelse og 2 Værelser ligger i sammenhæng med hinanden, alle med laminatparket. Vestvendt stue med udgang til terrasse og have, laminatparket og træloft. Bryggers/fyrrum med et nyere oliefyfyr, klinkegulv med varme, gennemgang til et disponibelt rum/værelse hvor olietanken er. Desuden er fin carport med udhus og en overdækket terrasse.





Adresse: Nøttrupvej 13, Klejs, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: HOV7041  
Ejerudgift/md.: 1.822

Dato: 02-03-2018

#### Ejendomsdata :

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Hedensted  
Matr.nr.: 41b Klejs By, Rårup  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr  
Opført/ombygget år: 1800

##### **Arealer**

Grundareal udgør: 1036 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: tingbogen  
Hovedbyg.bebyg.areal: 140 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 16 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 156 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 48 m<sup>2</sup>  
- heraf carport 48 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk  
- af dato: 24-04-2017

##### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2015  
Offentlig ejendomsværdi: 760.000  
Heraf grundværdi: 86.600  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 760.000  
Grundskatteloftsværdi:

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Se kommunalt oplysningskema  
Andre fysiske planer: By-/kloakplan - henvis til hjemmeside

Der henvises til tingbogen.

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nøttrupvej 13, Klejs, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: HOV7041  
Ejerudgift/md.: 1.822

Dato: 02-03-2018

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      insekt: Nej                      rørskade: Ja, udvidet

Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Der er i det angivne afviklingsforløb af lån ikke taget højde for, at skatteværdien af renteudgifter, der overstiger 50.000 kr. for enlige og 100.000 kr. for ægtefæller, reduceres fra ca. 33% til ca. 25% i perioden fra 2012 til 2019 med 1% pr. år som følge af skattereform 2009.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.231

Forbrug: 2.345 liter

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fyringsgasolie

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens 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 skal foreligge, før købsaftale indgås

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: D

Adresse: Nøttrupvej 13, Klejs, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: HOV7041  
Ejerudgift/md.: 1.822

Dato: 02-03-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	1.558,80	Kontantpris: 595.000,00
Husforsikring:	9.825,00	Tinglysningsafgift af skødet 5.260,00
Ejendomsværdiskat:	7.600,00	½ andel af ejerskifteforsikringspræmie, ansl. 6.712,50
Renovation, anslået:	2.500,00	
Skorstensfejning, anslået:	324,65	
Rottebekæmpelse, anslået:	56,24	
		I alt kr. 606.972,50
Ejerudgift i alt 1.år:	21.864,69	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebrev, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
Ejerpantebreve: kr. 270.000		Ingen ifølge sælger

### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 30.000 Brutto **ex** ejerudgift: 2.789 md./ 33.471 år. Netto **ex** ejerudgift: 2.338 md./ 28.062 år v/ 27,38%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02-03-2018

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: juli-januar **Forbehold:**

**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.

Adresse: Nøttrupvej 13, Klejs, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: HOV7041  
Ejerudgift/md.: 1.822

Dato: 02-03-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------