

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tjørnevej 145, Mejdal, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 75207609
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 11-10-2024



Beskrivelse:

Sjældnen udbudt bolig i unikt bofællesskab!

Drømmer du om en fritliggende bolig i et bofællesskab i et skønt og grønt område? Så er Tjørnevej 145 stedet! Vi befinder os samtidig i det populære Mejdal. Her får du en villa midt i et bofællesskab med fantastiske omgivelser, herunder fælleshus med mulighed for 3 ugentlige fællesspisninger, fællesområde med bl.a. legeplads, privat vej hvor udefrakommende ikke må køre i bil og meget mere!

Indretning:

Dejlig rummelig entré. Køkken/alrum med fantastisk ovenlys henover spiseplads og køkken. Hyggelig stue ligeledes med ovenlys, hems samt udgang til haven. Huset har 2 badeværelser med lyst inventar. Skønt soveværelse med skabe samt udgang til terrasse. Derudover 3 gode værelser med hems. Der er desuden en dejlig udestue med adgang fra køkken/alrummet.

Til huset hører, foruden fællesfaciliteter, et godt redskabskur til diverse samt en hyggelig have med terrasser, græsplæne og beplantninger. Der medfølger desuden en carport.

Tiltaler godt naboskab og bofællesskab dig? Så skal du ud at se og opleve stedet på Tjørnevej i Mejdal!

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: Jakob Kirkegaard Christensen

Adresse: Tjørnevej 145, Mejdal, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: 75207609
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 11-10-2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomsstype: Rækkehus
Ifølge: Vurdering
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 1mr Mejdal, Tvis
BFE-nr.: 4462193
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1985 / 1986**Arealer ***Grundareal udgør: 484 m²
- heraf vej: 0 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 148 m²
- heraf udhus (Integreret): 15 m²
- heraf andet (Integreret): 24 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 31 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.108.000
Grundværdi: 495.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.686.400
Grundlag for grundskyld: 396.000* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:

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

Køleskab, komfur, emhætte og opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** Ja
Navn: Ejerlauget Storparcel II, Mejdal
Medlemspligt: Ja
Sikkerhed til forening: Nej
Sikkerhed til udstedes til forening: NejKommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2021 - 2033
Lokalplan: 144 Område mellem Tjørnevej, banen og Skolestien i MejdalServitut nr. 1 - d. 08.04.1983 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fjernvarme/anlæg mv
Servitut nr. 2 - d. 03.03.1994 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tjørnevej 145, Mejdal, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: 75207609
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 11-10-2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring, police 805-5.000.306.020

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 13.240 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke

Der betales månedligt kr. 770,07 i acontovarme

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:

Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret Rødt hus Gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som Risiko for brand

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Læs mere på www.skiftellerskrot.dk**Tøjkask i fællesområde**

Pris pr. vask er kr 10,00.

Carport

Til boligen hører en carport. Ladeboksen i denne følger ikke med.

Grundareal

Skel bliver via. landinspektør tilrettet mod naboen på nordsiden, hvilket kan medføre en mindre reduktion af grundarealet.

Adresse: Tjørnevej 145, Mejdal, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 75207609
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 11-10-2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 8.600,00	Kontantpris kr. 2.395.000,00
Grundskyld:	kr. 4.554,00	Tinglysningsafgift af skødet kr. 16.250,00
Husforsikring:	kr. 3.486,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse, anslået kr. 8.500,00
Skorstensfejer:	kr. 587,65	Købers andel af ejerskifteforsikring kr. 8.831,00
Ejerlauget Storpacel II, Mejdal:	kr. 13.800,00	
Fast miljøgebyr for private husstande:	kr. 861,00	
Renovation:	kr. 2.394,00	
Rottebekæmpelse:	kr. 34,04	
	kr.	I alt kr. 2.428.581,00
	kr.	
	kr.	
Ejerudgift i alt 1.år:	34.316,69	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 120.000 Brutto **ex** ejerudgift: 13.461 md./ 161.532 år. Netto **ex** ejerudgift: 10.703 md./ 128.436 år v/ 26,58%

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: 11-10-2024. 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: 01/01-01/07 **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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Ringkøbing Landbobank

Adresse: Tjørnevej 145, Mejdal, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 75207609
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 11-10-2024

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:

Ingen

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 overtagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark A/S KA	Kontant	38.129	33.095	33.722	DKK	0,406 /	38.287,70	1	1,1	0,00		Nej	0,00
Realkredit Danmark A/S KA	Kontant	710.000	694.040	689.224	DKK	-0,146 /	4.949,42	26	3,3	0,00		Nej	0,00

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.