

REAL



Skolevangen 33

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	1.745.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.321	Grund m2	1.054
Byggear/ombygget	1960/1966	Energimærke	C

Sagsnr. **492250016**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

Formularens 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: Skolevangen 33, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250016
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 13.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Skolevangen 33 – en klassisk 60'er-villa, der kombinerer tidløs charme med flere moderne opdateringer. Ejendommen rummer 135 m² bolig og en brugbar kælder på 45 m², så her er masser af plads og fleksible anvendelsesmuligheder.

Villaen er opført i 1960, men har gennemgået en række forbedringer:

- ?Gulvvarme i flere rum
- ?Nyt tag fra 2020
- ?Troldekt-lofter, der sikrer god akustik
- ?Renoveret køkken og badeværelser i 2013

- Lyst og åbent køkken-alrum med ovenlysvinduer

Mere plads med en anvendelig kælder

Den 45 m² store kælder giver ekstra muligheder med flere disponible rum, et ekstra badeværelse og egen udgang.

På den 1.054 m² store grund får du en ugeneret have, der indbyder til både leg og afslapning.

Udendørsfaciliteterne tæller:

- ?Garage med direkte adgang fra vejen
- ?Carport med flisebelagt indkørsel bag huset
- ?Plads til hobbyværksted eller opbevaring

Beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter tæt på Torvet i Kjellerup, har du kort afstand til indkøbsmuligheder, skoler og naturskønne omgivelser som Krabbes Grønne Ring.

En villa, hvor rummelighed, funktionalitet og charme går op i en højere enhed – Kontakt os i dag for en fremvisning!

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: Heine Binder

Adresse: Skolevangen 33, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250016
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 13.07.2025



køkken



stue



spisestue



sovoværelse



badeværelse

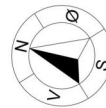


værelse

Adresse: Skolevangen 33, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250016
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

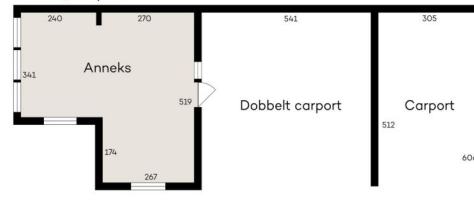
Dato: 13.07.2025



Stueplan



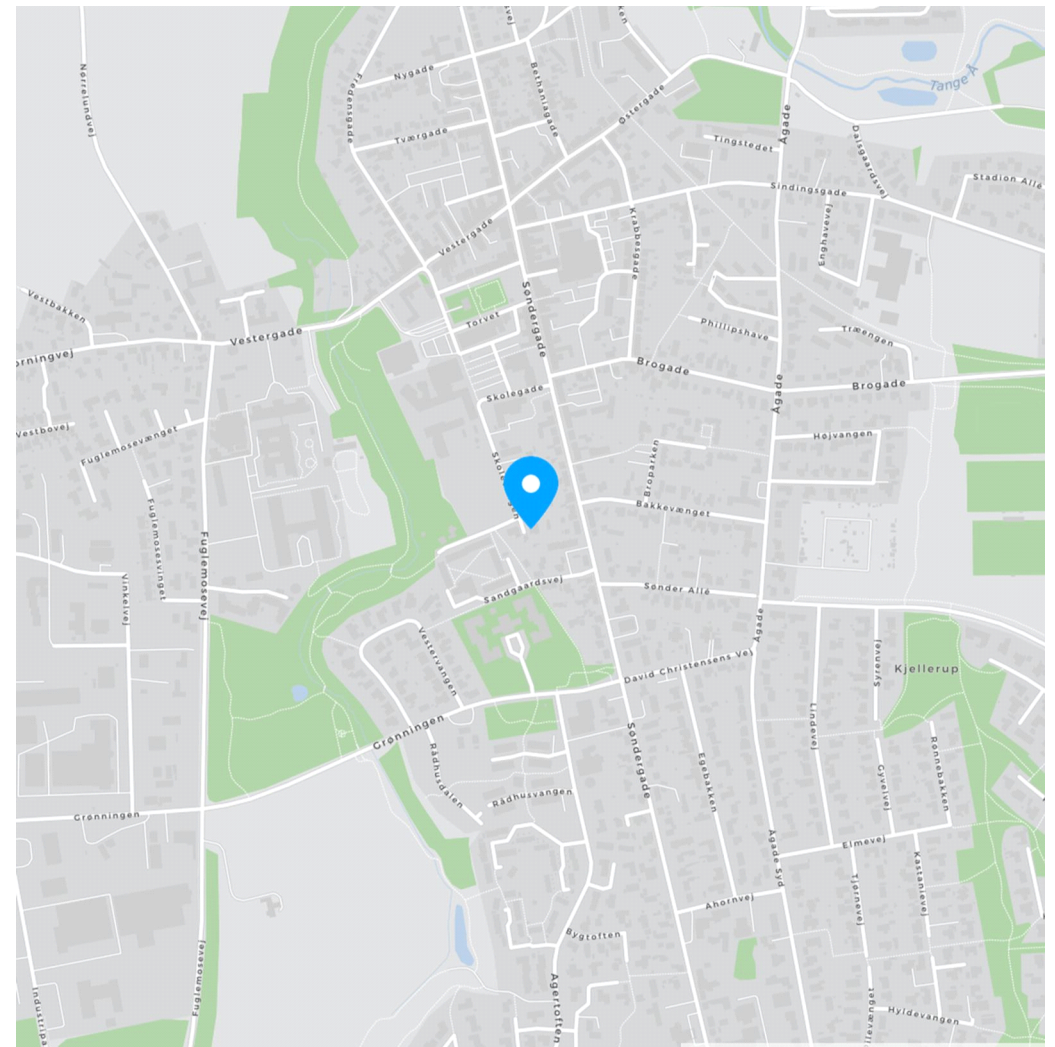
Anneks/ Carport



Kølder



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Skolevangen 33, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250016
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 13.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	20 fæ Kjellerup By, Hørup
BFE-nr.:	4025915
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960/1966

Arealer*

Grundareal udgør:	1.054 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	135 m ²
Kælderareal:	45 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Andre bygninger:	55 m ²
- heraf Carport	47 m ²
- heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Nr. 1 lyst d. 06.11.1952	Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 01.04.1963	Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 1 lyst d. 06.11.1952	Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 01.04.1963	Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Grundejerforening: Vides ikke

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.234.000 kr.
Grundværdi:	354.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	987.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skolevangen 33, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250016
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 13.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringspolice nr.: 910 543 9854

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør kr. 17.697,35.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatnings grundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderings styrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efter reguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskylds betaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendoms skattebillerter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskylds betalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings -/ tilbagebetalings tidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.



Adresse: Skolevangen 33, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250016
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 13.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.035	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	3.115	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	3.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	2.508	I alt	kr.	1.766.430
Genbrugsgebyr	kr.	1.159			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	113			
Ejerudgift i alt 1 år		15.857			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.587 md./ 115.043 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.660 md./ 91.921 år v/26,45%
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: 07.07.2025
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: Skolevangen 33, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 492250016
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 13.07.2025

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	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.286.988	1.286.988	1.307.202	DKK	5	95.330	28,50	5,60			Nej	

Tilbehør:

Opvaskemaskine, Siemens.
Vaskemaskine, Bosch
Tørretumbler, AEG.
Emhætte - Siemens
Kogeplade - Siemens
Indbygningsovn - Siemens
Køleskab - Siemens

Energimærkning:

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.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate