

REAL



Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	850.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.866	Grund m2	908
Byggeår	1984	Energimærke	E

Sagsnr. **7031221**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

Salgsopstilling

Adresse: Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 7031221 (1221BN)
Ejerudgift/md.: 1.866

Dato: 12.09.2019



Beskrivelse:

Den 908 kvadratmeter store grund ligger på en lukket og børnevenlig villavej, som danner rammen om huset her. Der er tale om et godt indrettet parcelhus fra 1984 på 123 kvadratmeter med tilhørende garage.

Ny Nørup er en hyggelig by, der har alt hvad der skal bruges i dagligdagen. Skole, indkøb, idræt og offentlig transport, ligger alt sammen indenfor gåafstand. Desuden er byen omgivet af den skønneste natur, med flere stier omkring Engelsholm Sø og Slot. Beliggenheden i forhold til Billund og Vejle er også god, da begge byer ligger inden for henholdsvis 10/15 minutters kørsel.

Indvendig er boligen indrettet med en entré/fordelergang, der giver indtryk af et langt større hus. Boligen rummer i dag 2 værelser og har man behov for flere, så er der mulighed for at indrette et tredje værelse.

Det er tydeligt, at der i 1973 er tænkt over indretningen og hver en kvadratmeter er udnyttet bedst muligt. Stuens størrelse og kvadratiske form giver flere muligheder for indretning af spise- og sofaafdelingen.

Køkkenet ligger i forbindelse med stuen og der er derfor mulighed for at åbne op mod stuen og få et dejligt stort køkken/alrum, hvis dette ønskes.

Husets 2 store værelser er på hver ca. 12 kvadratmeter og har man behov for endnu et værelse, så er der mulighed for at indrette spisestuen og udnytte denne som et tredje værelse.

Badeværelset er med liggekar/bruseniche og de orig. skabelementer.

Bryggerset praktisk placeret mod havesiden, således man har direkte ind-, og udgang til den overdækkede terrasse og den øvrige have. En have som byder på et herligt udendørsliv for både børn og voksne. Her er god plads til hygge og leg.

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: Bent Nielsen

Adresse: Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 7031221 (1221BN)
Ejerudgift/md.: 1.866

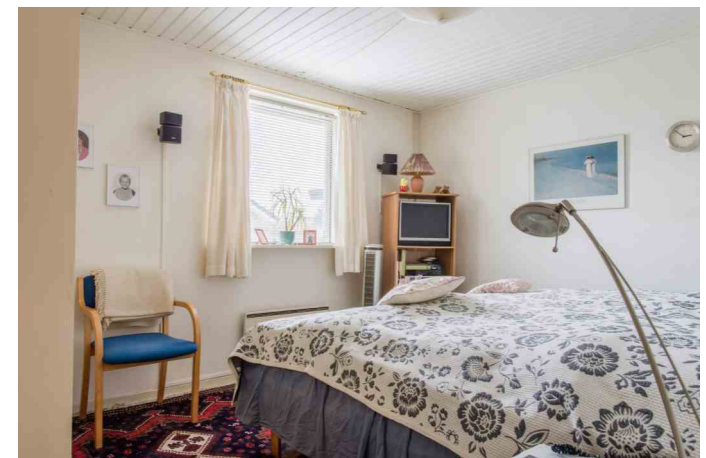
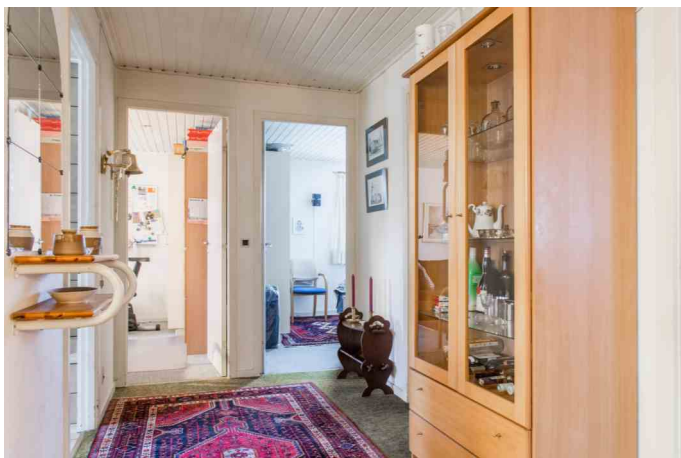
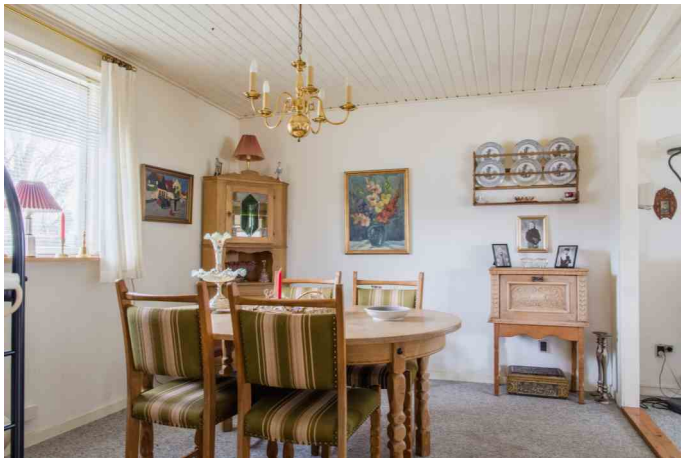
Dato: 12.09.2019



Adresse: Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 7031221 (1221BN)
Ejerudgift/md.: 1.866

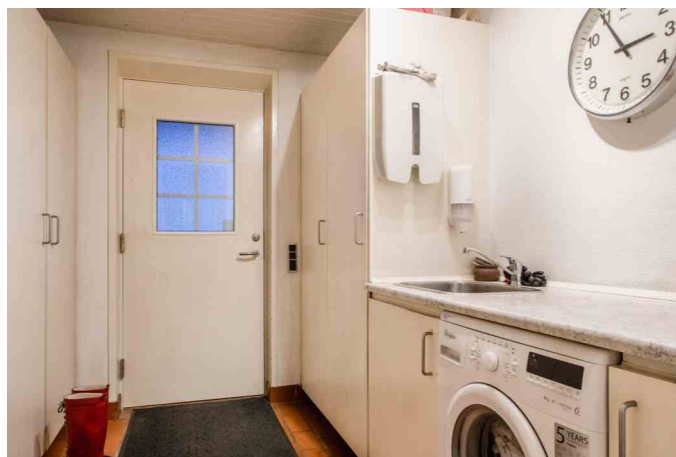
Dato: 12.09.2019



Adresse: Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 7031221 (1221BN)
Ejerudgift/md.: 1.866

Dato: 12.09.2019

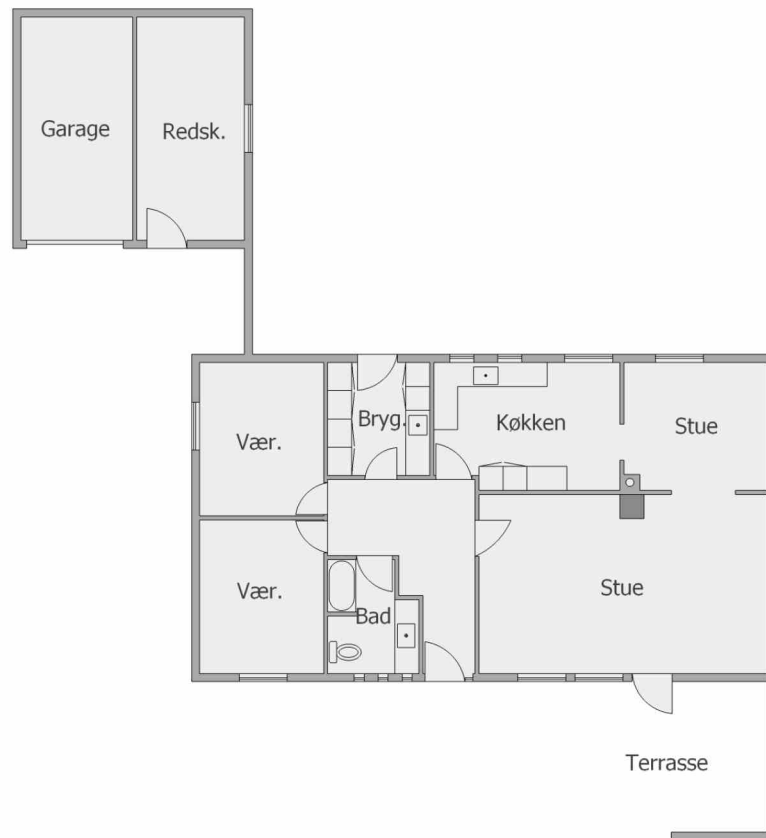


Adresse: Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 7031221 (1221BN)
Ejerudgift/md.: 1.866

Dato: 12.09.2019

Plantegning Skovtoften 5, Ny Nørup
ikke målfast skitse



Adresse: Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 7031221 (1221BN)
Ejerudgift/md.: 1.866

Dato: 12.09.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Ifølge:	BBR-ejermødelelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	14 q Engelsholm Hgd., Nørup
BFE-nr.:	4374023
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elovne, elpaneler
Opført/ombygget år:	1984

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	1.000.000 kr.
Heraf grundværdi:	249.800 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	960.000 kr.
Grundskatteløftværdi:	

Tilbehør:

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

- Køleskab
- Elkomfur med keramisk plade
- Emhætte
- Opvaskemaskine
- Brændeovn til træpiller

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

- Nr. 1 lyst d. 24.03.1961 Vedtægter
Nr. 2 lyst d. 06.07.1977 Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 18.10.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 30.10.1978 Dok om byggelinier mv, vej mv, udstykning

Bygningsareal ifølge: BBR-ejermødelelse
- af dato: 11.01.2019

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 7031221 (1221BN)
Ejerudgift/md.: 1.866

Dato: 12.09.2019

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.326 Forbrug: 13.620,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Elovne, elpaneler
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn til træpiller
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske forbrug her i perioden 03.12.17 til 03.12.18 været kr. 12.788 kWh svarende til en udgift på ca. kr. 20.804,-
Bemærk at det er hele sælgers strømforbrug og derved også strøm til alm. husholdning.

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: 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: Der foreligger energimærkning af 12.02.2019 med energiklassifikation: E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Antenne

Der er i ejerudgiften ikke inkluderet udgift til tv-signal og det er nødvendigt at afholde udgiften hertil for at kunne se tv.

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Privat-fælles vej

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptstilling.

Boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.



Adresse: Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten
 Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 7031221 (1221BN)
 Ejerudgift/md.: 1.866

Dato: 12.09.2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	6.932	Kontantpris/udbetaling	850.000
Husforsikring	1.464	Tinglysningsafgift af skødet	6.760
Ejendomsværdiskat	9.600	Advokat berigtigelse	5.500
Renovation	3.666		
Skorstensfejning	354	I alt	862.260
Rottebek. ansl.	59	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.	
Renter ejendomsskat	322		
Ejerudgift i alt 1 år	22.396		
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	
		Ingen	

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: 45.000 Brutto ekskl. ejerudgift 3.392 md./ 40.701 år Netto ekskl. ejerudgift 3.048 md./ 36.571 år v/24,29%

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: 12.09.2019

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: 1/2 - 1/8

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: Skovtoften 5, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 7031221 (1221BN)
Ejerudgift/md.: 1.866

Dato: 12.09.2019

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering
Nykredit/7% Obligationslån	Obligationslån	330.569	330.569	342.513	DKK	7	55.335	8,50	6,78	35.109		Nej	

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønsker en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.

Mvh. Bent, Claus & Camilla