



Nedlagt landbrug nær Thorning - mange muligheder

Kjellerup, Skræ

Stendalvej 8

- Gode udbygninger
- Renoveret stuehus
- Isoleret beliggenhed
- Flot natur
- God kælder



154/94



18.913



2/4



E



3



1960/1987

Kontantpris:

1.745.000

Ejerudgift pr. md.:

2.551

Finansieret

Udbetaling:

90.000

Brt/nt ekskl. ejerudg.:

9.977/7.949

Villa

Sag: 86222752

Kontakt

Kasper Bæk Vestergaard
Ejendomsmægler, MDE

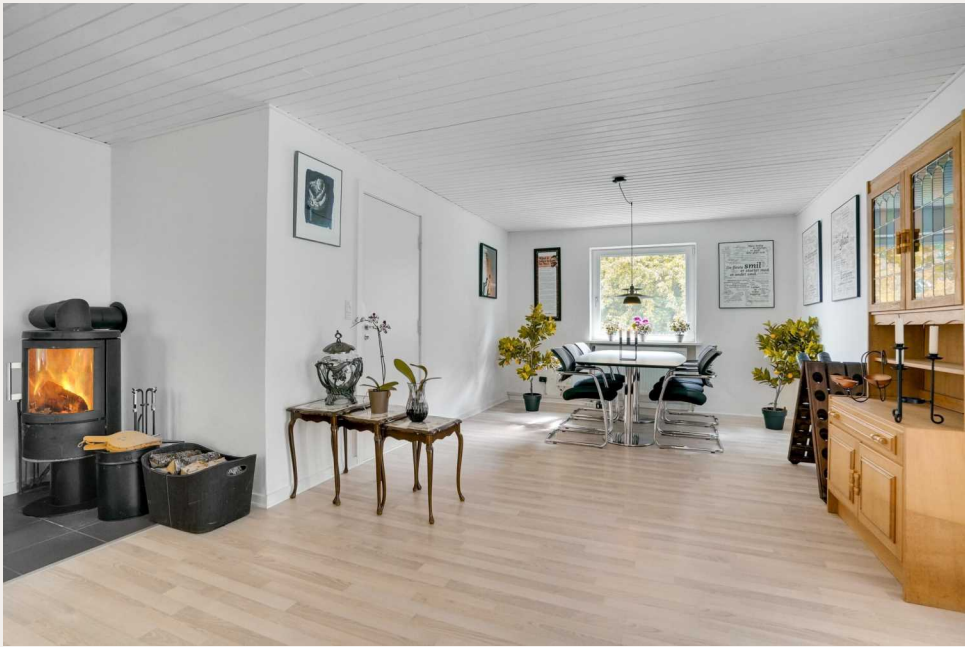
Tlf. 61224166

Mail: kbv@nybolig.dk

Nybolig Kjellerup

Søndergade 2 · 8620 Kjellerup · 8620@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 86883999











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: Stendalvej 8, Skræ, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 86222752
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 30.05.2024



Beskrivelse:

Ved den lille landsby Skræ ligger denne potentialefulde ejendom, der nu kan blive jeres. Her er tale om et nedlagt landbrug, hvis megen plads byder på talrige anvendelsesmuligheder. Ejendommen udgøres af et fritliggende stuehus på 154 boligkvadratmeter, og hertil kommer flere sammenhængende udhusbygninger, hvoraf den største tæller 665 kvadratmeter.

Her er tillige opført et muret værksted, og den tilhørende grund er på 18.913 kvadratmeter. Ejendommen giver således fine rammer for såvel udeprojekter som den pladskrævende hobby, og der er også gode forhold for den erhvervsdrivende, som har brug for lagerplads og kontorfaciliteter på hjemmeadressen.

Ejendommen omgives af åbne marker, og området kendetegnes af flere kønne skovarealer - heriblandt Stendal Plantage, som har vandrestier, cykelbaner og shelterplads. Fra adressen er der omkring fire kilometer til Thorning, der har skole og børnehuse samt lokal idrætshal. Byen huser også en Spar, og der er yderligere indkøbsmuligheder i nærliggende Kjellerup. Køreturen til Viborg tager cirka 20 minutter, og fem minutter ekstra bag rattet bringer jer til Silkeborg

Stuehuset er fra 1960, og byggeriet er opført i tre etager, inklusiv en høj kælder, der følger 94 bonuskvadratmeter til hjemmet. Kælderetagen indeholder flere gode disponible rum samt et vaskerum og et fyrrum med Blackstar-træpillefy.

Boligen fremstår med hvide vægge og lofter, og hele stueplan har lyse, ensartede gulve. Stueplanet indeholder to værelser og et flisebadeværelse, der har muret bruseniche. Her er også et hvidt elementkøkken med masser af skabsplads samt to stuer. Stuerne ligger i let forskudte plan, og den ene stue er udstyret med en varmegivende brændeovn, mens den anden stue har terrassedør ud til havens sydøstvendte fliseterrasse.

Vigtig information:

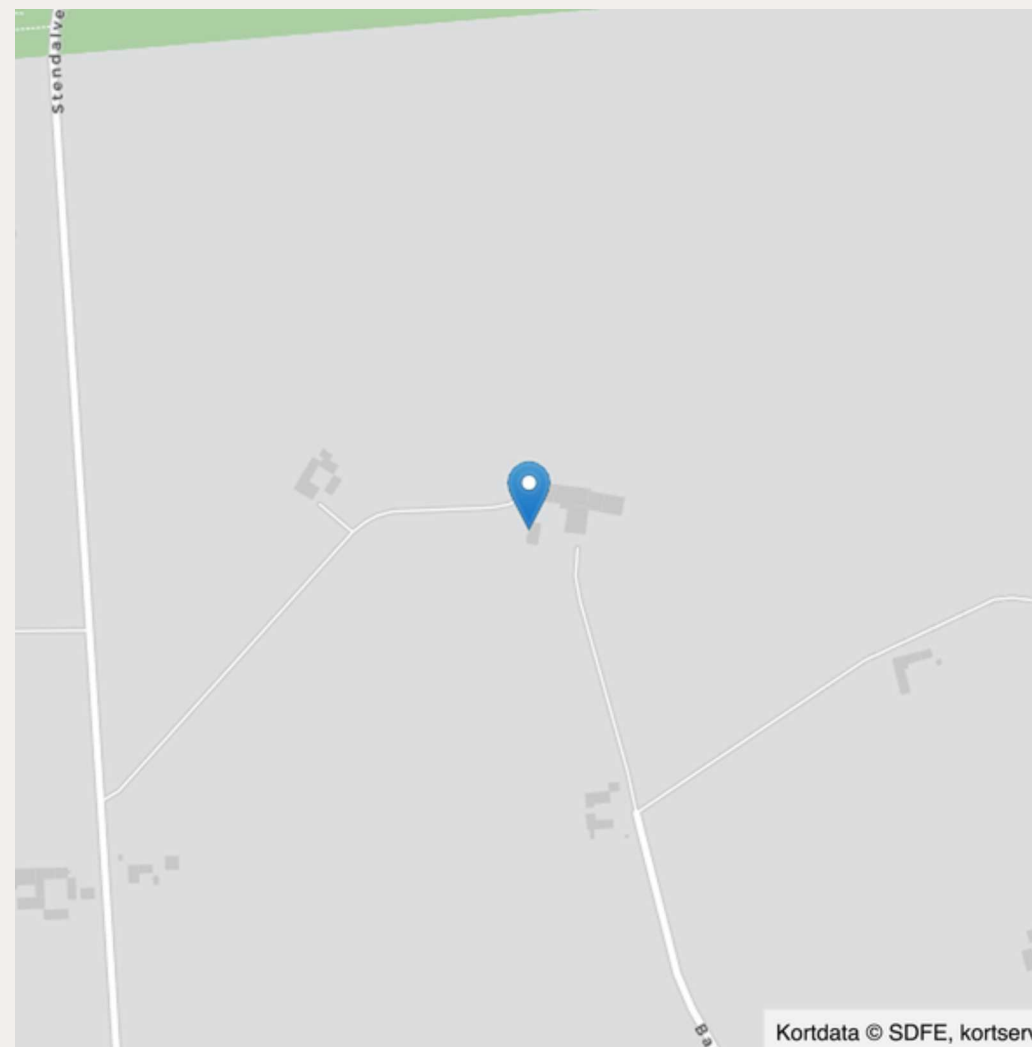
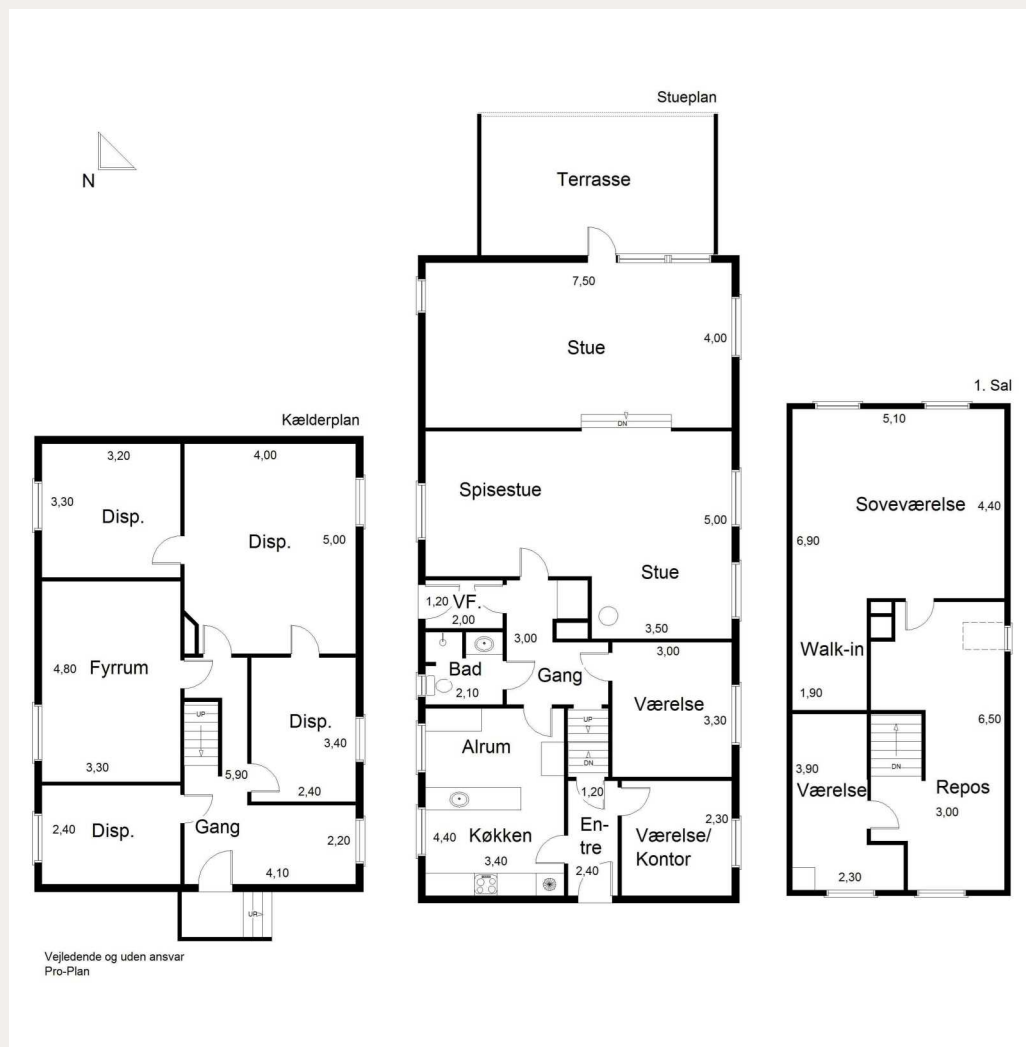
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kasper Bæk Vestergaard

Adresse: Stendalvej 8, Skræ, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: 86222752
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 30.05.2024



Adresse: Stendalvej 8, Skræ, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: 86222752
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 30.05.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

| | |
|---------------------|---|
| Ejendomstype: | Villa, 1 fam. |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Silkeborg |
| Matr.nr.: | 8 c Skræ By, Thorning |
| BEF-nr.: | 9567243 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vand: | Privat, alment vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Privat/fælles |
| Kloak: | Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse |
| Varmeinstallation: | Pillefyr |
| Opført/ombygget år: | 1960/1987 |

Arealer*

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundareal udgør: | 18.913 m ² |
| - heraf vej | 334 m ² |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 130 m ² |
| Kælderareal: | 94 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 24 m ² |
| Boligareal i alt: | 154 m ² |
| Andre bygninger: | 178 m ² |
| - heraf Garage | 30 m ² |
| - heraf Udhus | 148 m ² |

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Varmeinstallation:** Pillefyr**Serviceoplysninger:**

Nr. 1 lyst d. 02.08.1994 lbnr. 18865-70 Tillægstekst Dok.om forsynings- og afløbsledninger m.v. Vedr. 1A Filnavn: 70_E_175
Nr. 2 lyst d. 22.05.2006 lbnr. 8943-70 Tillægstekst Dekl.om vejret m.v. Påtaleret: Den til en- hver tid værende ejer af 1A Skræ

Grundejerforening: Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr. | 2020 |
| Ejendomsværdi: | 3.245.000 kr. |
| Grundværdi: | 688.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.596.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld: | 688.000 kr. |

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, opvaskemaskine, emhætte, ovn, komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stendalvej 8, Skræ, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: 86222752
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 30.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.239 Forbrug: 6.973,00 kg træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2013
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser, at de bruger ca. 8-9 tons piller årligt.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:**Om ny vurderingslov og beskatningsaftale**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Sælger oplyser, at brændeovnen er fra 2020.

Adresse: Stendalvej 8, Skræ, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: 86222752
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 30.05.2024

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|----------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 13.240 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 1.745.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.054 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 12.000 |
| Renovation | kr. | 2.763 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.350 |
| Skorstensfejning ansl. | kr. | 500 | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 8.000 |
| Husforsikring ansl | kr. | 8.000 | I alt | kr. | 1.777.350 |
| Skadedyrsbekæmpelse, ansl. | kr. | 60 | | | |
| Ejerudgift i alt 1 år | | 30.617 | | | |

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/nettoydelser 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 9.977 md./ 119.726 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.949 md./ 95.390 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: 30.05.2024
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.raadtelpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Stendalvej 8, Skræ, 8620 Kjellerup
 Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 86222752
 Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 30.05.2024

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:

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|-------------|-------|----------|
|-------------|-------|----------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |

**Til alle tider.
Til alle hjem.**

Nybolig Kjellerup

Søndergade 2 · 8620 Kjellerup · 8620@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 86883999

