

Salgsopstilling

Adresse: Gyvelvej 9, Lavensby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: EK-0018-1943
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 02.07.2024



Beskrivelse:

Uanset om man drømmer om god plads til familien, dyrehold eller bare luft omkring dig, så kan denne ejendom danne rammen om denne drøm. Ejendommen ligger naturskønt ud til marker, men er samtidig tæt på et gammelt hyggeligt landsbymiljø.

Huset er stort, fleksibelt indrettet og lige til at flytte ind i.

Det er renoveret og ombygget over en 20-års periode, og som det sidste, har det fået et flot stort badeværelse som oser af wellness, bygget i lækre materialer af høj kvalitet. Det har et dejligt lyst køkken en-suite med stuen.

Huset har fire børneværelser på 1.sal, og et voksensoveværelse i stueetagen. Der er to badeværelser og masser af opbevaringsmuligheder i to bryggerser samt vaskerum med garderobe, så man aldrig skal gå langt med det rene vasketøj.

Som prikken over i'et er den tidligere stald bygget om til aktivitetsrum med gulvvarme. Det bliver brugt til bordtennis, fitness, yoga og meditation, musiklokale, familiefester, børnefødselsdage, gymnasiefester, spilaften med mere og det bedste er, at lige meget hvad der foregår i aktivitetsrummet, så er der ro i resten af huset. Man kan rent faktisk sove igennem en ungdomsfest, uforstyrret af larmen.

Udenomsarealerne på 18000 m2 inviterer til masser af forskellige aktiviteter. Der er have, køkkenhave, bålplads, mark og skov på ejendommen. Her bygges huler, der leges krig, der spilles fodbold, hoppes på trampolin, der afholdes Sankthansaften med naboer og venner, og laves bålmad, der gynges og klatres i træerne, der solbades og der kælkes på områdets absolut bedste kællebakke. Man skal ikke længere væk end 50 meter fra huset, før man står i sin egen private vildmark.

Der er gode muligheder for at holde heste, køer, geder, får, vildt, bistader, høns, vindyrkning eller anden form for selvforsyning – et paradys for børn og voksne som kan lide fri natur.

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.

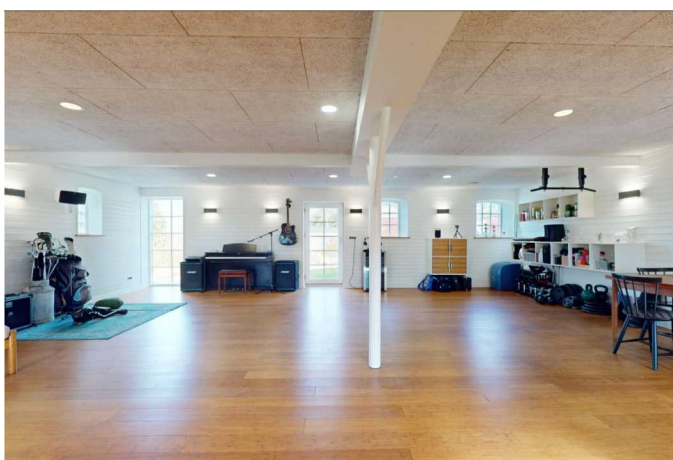
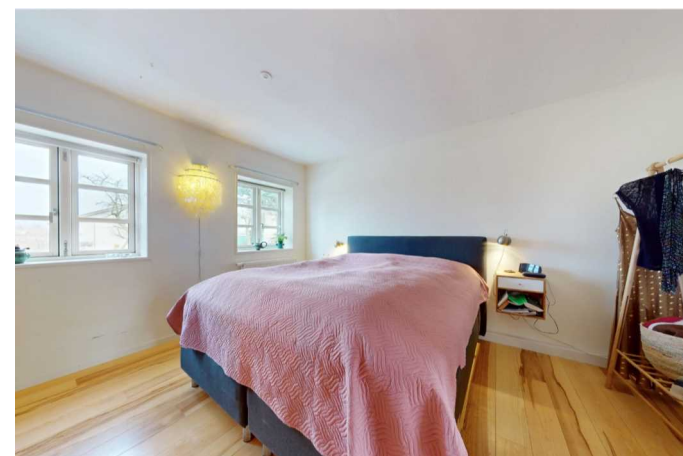
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Gyvelvej 9, Lavensby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: EK-0018-1943
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

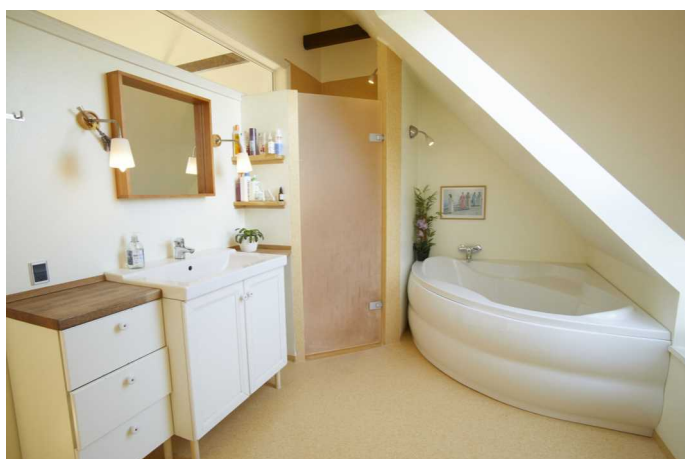
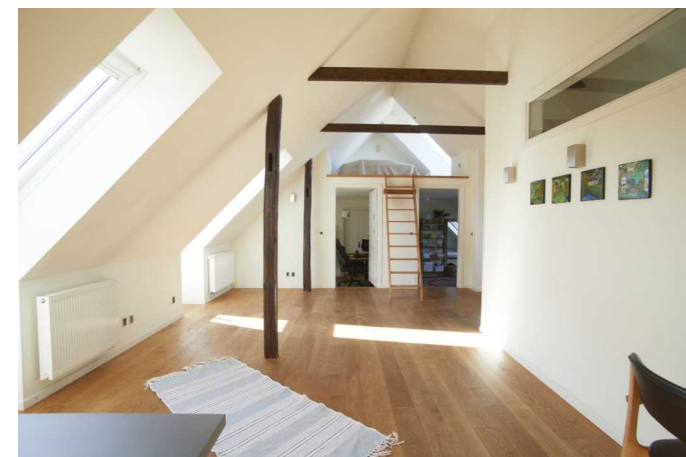
Dato: 02.07.2024



Adresse: Gyvelvej 9, Lavensby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

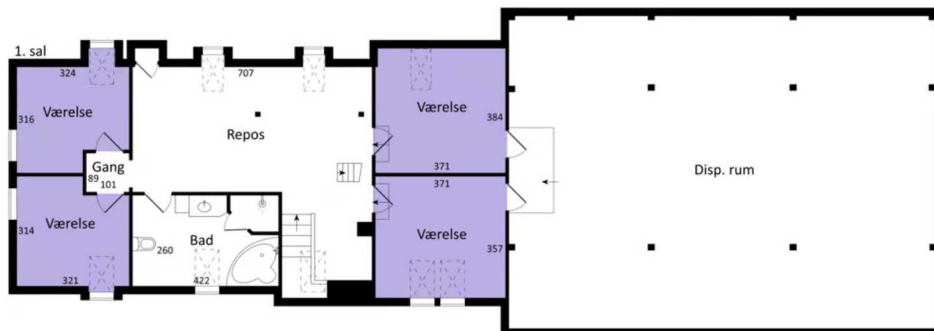
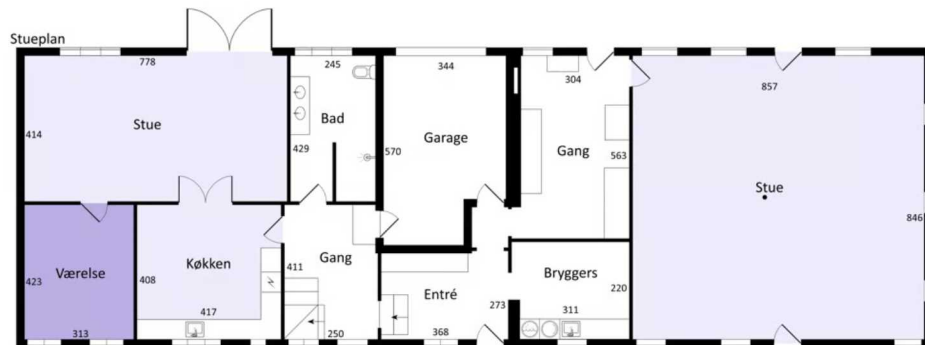
Sagsnr.: EK-0018-1943
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 02.07.2024



Adresse: Gyvelvej 9, Lavensby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: EK-0018-1943
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 02.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gyvelvej 9, Lavensby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: EK-0018-1943
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 02.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	6 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.:	8397891
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.492.000 kr.
Grundværdi:	2.770.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.193.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.216.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	18.351 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	256 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	105 m ²
Boligareal i alt:	361 m ²
Andre bygninger:	103 m ²
- heraf Udhus	103 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

Kommunerplaner:

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - F02
Plan - Blandet bolig og erhverv i Lavensby
Plan - Boligområde ved Nordborgvej, Langesø
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Plan - Planstrategi 2022

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.07.1955 lbnr. 946867-45 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt Akt: 45_J_56
Nr. 2 lyst d. 15.01.1976 lbnr. 903-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, Vedr 6 Filnavn: 45_J_56
Nr. 3 lyst d. 26.04.1976 lbnr. 7642-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 45_J_306
Nr. 4 lyst d. 15.01.2014 lbnr. 1005082976 Filnavn:
e3e31914-2da8-4e4b-9756-69f9a981a2a9

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gyvelvej 9, Lavensby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: EK-0018-1943
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 02.07.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Sønderjysk forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 29.909 Forbrug: 19,67 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens 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. Der er bemærkning med grå hus
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.
Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:
Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.
Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Gyvelvej 9, Lavensby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: EK-0018-1943
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 02.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.087	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	29.916	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Husforsikring	kr.	9.821	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	176		kr.	
Renovation, fastgebyr jf. kommune bduget 2024	kr.	1.398	I alt		2.721.050
Tømningsgebyr, Restaffald/Madaffald, 240 L todelt uge tømnning, jf. kommune budget 2024	kr.	1.955	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		49.353			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.404 md./ 184.851 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.253 md./ 147.031 år v/26,63%

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: 02.07.2024

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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Gyvelvej 9, Lavensby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: EK-0018-1943
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 02.07.2024

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:
--	---------------------------------

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/% Obligationslån	Obligationslån	1.283.679	1.283.679	1.082.741	DKK	0	131.269	11,75	4,14			Nej	

Forsikringsforhold:
Forsikringen dækker ikke:
Rådskadedækning
Udvidet rådskadedækning
Stikledninger max 500m.
Udvidet bygningsdækning
Udvidet vandskadedækning