

## Salgsopstilling

Adresse: Gyvelvej 8, Lavensby, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 629.000Sagsnr.: EK-0017-2169  
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 28.06.2024



### Beskrivelse:

#### Charmerende familieidyl på Gyvelvej 8 *"Gyvelvej er som en varm kåbe, man tager på"*

Som sælgers datter selv beskrev denne flotte muremestervilla tilbage i 2007, "Gyvelvej er som en varm kåbe, man tager på" – Gyvelvej leder nu efter sin nye ejer, og byder dig velkommen indenfor i sine hyggelige, charmerende og velholdte rammer. Her vil du straks føle dig hjemme.

Fra entreen er der adgang til nyere køkken, retro badeværelse og en stor lys stue. På 1. sal er der to rummelige værelser og et stort soveværelse. På begge etager er der de originale gulve i massiv bøg.

Stuen ligger mod syd og med vinduer fra gulv til loft og en dobbelt dør ud til terrassen, har man næsten haven ind i stuen. En markise giver god skygge om sommeren.

Kælderen er tør, rummelig og har en god loftshøjde. Med flere regulære disponible rum er der mulighed for teenageafdeling, gæsteværelse, værksted eller anden hobby. Her er også et toilet.

Træd udenfor. Fra terrassen er der adgang til endnu en terrasse og en velanlagt have med mange blomster, krydderurter og et rigt fugleliv. Her yngler stære, mejser og et tårnfalkepar. I de rolige omgivelser kan du nyde de solrige eftermiddage og hyggelige aftener med venner og familie. Til haven hører også et stort unikt drivhus med plads til både cafesæt, tomater og agurker. Et plantebord og redskabshus gør det til en sand oase for den planteinteresserede.

Alt i alt er Gyvelvej 8 en bolig, der både byder på komfort og varme. Tag det næste skridt og gør denne dejlige ejendom til dit hjem.

### 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.

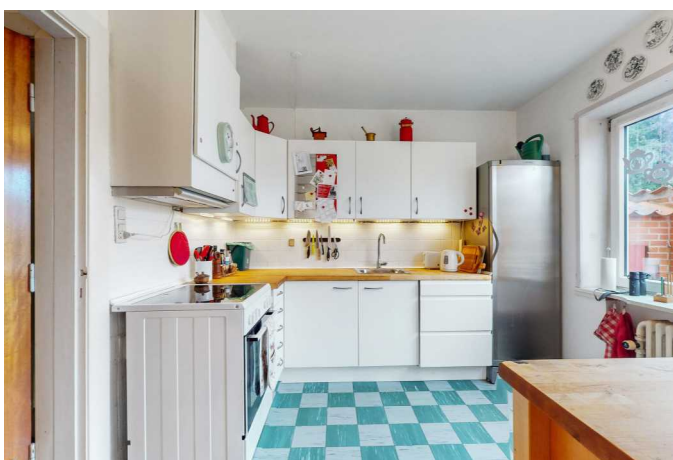
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Gyvelvej 8, Lavensby, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 629.000

Sagsnr.: EK-0017-2169  
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 28.06.2024



Adresse: Gyvelvej 8, Lavensby, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 629.000

Sagsnr.: EK-0017-2169  
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 28.06.2024



Adresse: Gyvelvej 8, Lavensby, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 629.000Sagsnr.: EK-0017-2169  
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 28.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gyvelvej 8, Lavensby, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 629.000

Sagsnr.: EK-0017-2169  
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 28.06.2024

Ejendomsdata:  
**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 149 Lavensby, Havnbjerg  
BFE-nr.: 5295666  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1955

**Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 700 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 83 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 63 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:      | 40 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:       | 123 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 56 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Garage          | 25 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Udhus           | 31 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 444.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 104.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 355.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 83.200 kr.  |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**  
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**  
Kommuneplan 2023 - 2035  
Boligområde ved Nordborgvej, Langesø

**Servitutter:**  
Der findes ingen servitutter på ejendommen jf. tinglysningen 12.03.2024.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Nej

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: Gyvelvej 8, Lavensby, 6430 Nordborg<br>Kontantpris: kr. 629.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Sagsnr.: EK-0017-2169<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dato: 28.06.2024 |
| <b>Forsikringsforhold:</b><br>Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos LB Forsikring<br>Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:<br>Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja<br>Forbehold:                                                                                                                                            |  | <b>Andre forhold af væsentlig betydning:</b><br><br>Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:<br>Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab                                                                                           |                  |
| <b>Forbrugsafhængige udgifter:</b><br>Årligt varmemeforbrug:<br><br>Udgift kr.: 16.200                      Forbrug: 101,94 GJ fjernvarme<br>Udgiften er beregnet i år: 2022<br>Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme<br>Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel<br>Oplysningerne stammer fra: Energimærke                                                                                      |  | <b>Skabe på plantegning:</b><br>Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.<br>Kontakt Estaldo for yderligere information herom.                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
| <b>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</b><br>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.                                                                 |  | <b>Brændeovn:</b><br>Der findes en brændeovnen 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.                                                                                |                  |
| <b>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</b><br>Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.<br><br>Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.<br><br>Enerгимærkning: Energimærke D. |  | <b>Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:</b><br>Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | <b>Områdeklassificering af forurening - byzone:</b><br>Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere foruren et, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om foruren et jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren et. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren et. |                  |

Adresse: Gyvelvej 8, Laversby, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 629.000

Sagsnr.: EK-0017-2169  
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 28.06.2024

Adresse: Gyvelvej 8, Lavensby, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 629.000Sagsnr.: EK-0017-2169  
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 28.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelse, ANSLÅETkr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
1.812  
1.123  
5.327  
3.934  
60Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.629.000  
5.650  
8.000  
642.650

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

12.255

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.628 md./ 43.542 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.885 md./ 34.616 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: 28.06.2024  
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 8, Lavensby, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 629.000

Sagsnr.: EK-0017-2169  
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 28.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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

**Tilbehør:**  
Opvasker: Siemens  
Komfur: Gorenje  
Emhætte: Wasco  
Tørretumbler: Whirlpool  
Vaskemaskine: Samsung  
Fryser: Vestfrost