

Salgsopstilling

Adresse: Tværvej 4, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 495.000Sagsnr.: SU-0014-8314
Ejerudgift/md.: kr. 878

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Huset har to rummelige værelser, en lys og indbydende stue, et funktionelt køkken og et praktisk bryggers. Badeværelset er velholdt, og entréen byder gæsterne velkommen med en varm atmosfære. Udenfor finder du en overdækket terrasse, hvor du kan nyde de lange sommeraftener i fred og ro. Der er også en carport, der beskytter din bil mod vejret.

Endvidere er huset vedligeholdt godt i løbet af årene hvor der bl.a. er efter isoleret med nyere døre og trelagsvinduer. Ser man på standen indenfor, fejler dette heller ikke noget, da man hurtigt bemærker, at sælger også har renoveret dele af huset såsom køkkenet og badeværelset.

En af de store fordele ved denne ejendom er den medfølgende naturhave, som giver en følelse af ro og forbindelse til naturen. Vil man bare nyde naturens fred og ro, får du også en skøn almindelig have. Her kan du slappe af og nyde den friske luft i din egen private oase. Der medfølger også et nyt drivhus, perfekt til dem, der elsker at dyrke deres egne grøntsager og blomster.

Beliggenheden i Arnum er yderst attraktiv med en super flink købmand tæt på, der har alt, hvad du behøver, og som kan skaffe alt, hvad du mangler. Købmanden er kendt for sit lækre smørrebrød, som du kan nyde på en travl hverdag eller som en weekendforkælelse.

Tværvej 4 er et sted, hvor du kan skabe dit drømmehjem i et roligt og venligt nabolag, let til både børnehave og skole - hvor skolebussen kører kun små 25 meter fra huset. Med masser af plads både inde og ude, er der rig mulighed for at tilpasse hjemmet til dine behov og ønsker. Dette er en sjælden mulighed for at erhverve en ejendom med så meget potentiale i et så dejligt område.

Kom og oplev dette skønne hus i Arnum - det kan meget vel være det hjem, du har ledt efter.

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.

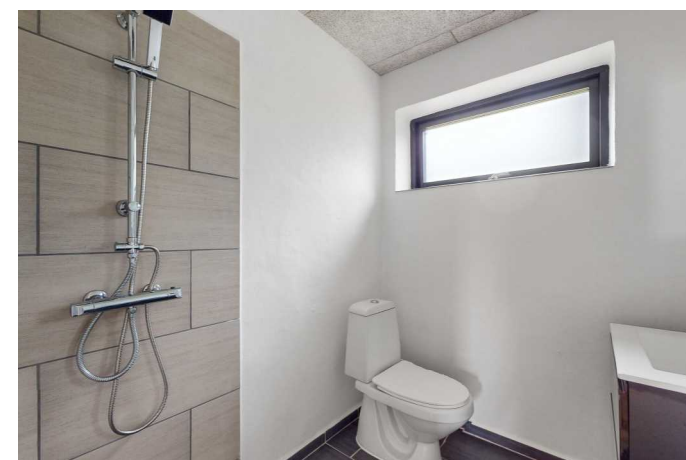
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Tværvej 4, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SU-0014-8314
Ejerudgift/md.: kr. 878

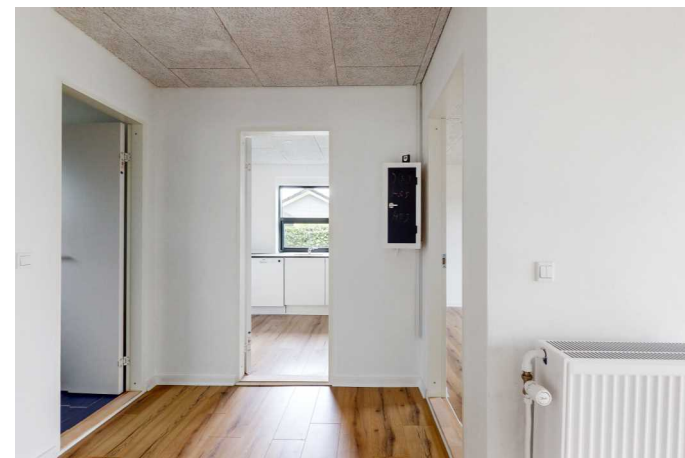
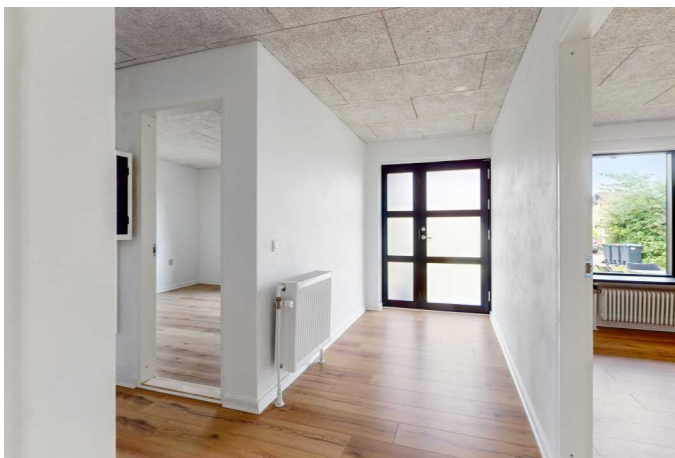
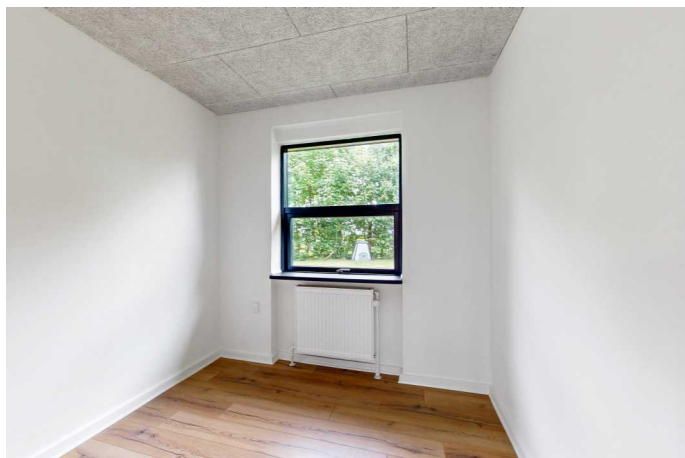
Dato: 23.07.2024



Adresse: Tværvej 4, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 495.000

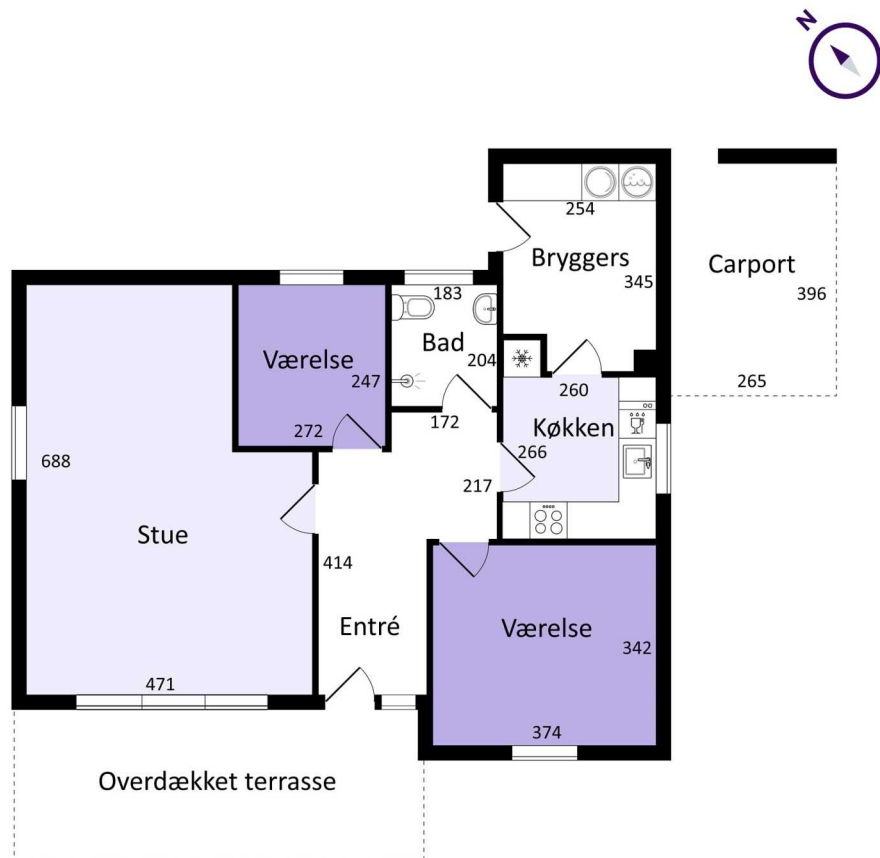
Sagsnr.: SU-0014-8314
Ejerudgift/md.: kr. 878

Dato: 23.07.2024



Adresse: Tværvej 4, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 495.000Sagsnr.: SU-0014-8314
Ejerudgift/md.: kr. 878

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tværvej 4, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SU-0014-8314
Ejerudgift/md.: kr. 878

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	608 Højrup Ejerlav, Højrup
BFE-nr.:	5211376
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1963

Arealer*

Grundareal udgør:	1.025 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	107 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	373.000 kr.
Grundværdi:	131.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	298.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	104.800 kr.

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

Tilbehør:

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

Ovn - Emfang
Opvaskemaskine - Ukendt
Køle/fryseskab - Senz
Kogeplade - Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan og kommuneplan:

Lokalplaner:

Ikke omfattet af denne type.

Kommunerplaner:

Plan - Kommuneplan 2021-2033
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Planstrategi 2023 for Haderslev Kommune
Plan - Boligområde Kongevej

Servitutter:

Ingen

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tværvej 4, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SU-0014-8314
Ejerudgift/md.: kr. 878

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Forsikringens dækninger indhentes på nuværende tidspunkt.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 1.362,70 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Energimærke D.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
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.

Adresse: Tværvej 4, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 495.000Sagsnr.: SU-0014-8314
Ejerudgift/md.: kr. 878

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.
Grundskyld	kr.
Husforsikring	kr.
Rottebekæmpelse	kr.
Jordflytningsgebyr	kr.
Renovation, grundgebyr, jf. Haderslev kommune	kr.
Renovation, 14-dags tømning: 2-delt - 240 l. beholder jf. Haderselv Kommune	kr.

Pr. år

1.522
1.331
4.260
32
2
2.845
545

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
I alt	kr.	507.850

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

10.538

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.883 md./ 34.595 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.276 md./ 27.315 år v/27,25%
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: 23.07.2024
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: Tværvej 4, Arnum, 6510 Gram
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SU-0014-8314
Ejerudgift/md.: kr. 878

Dato: 23.07.2024

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