

Salgsopstilling

Adresse: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Huset er beliggende i et roligt og familievenligt kvarter, omgivet af skov, vand og marker, hvilket giver en fantastisk mulighed for at nyde naturen lige uden for døren. Den store grund på 1952 kvadratmeter byder på en privat have, hvor børnene kan lege frit, og de voksne kan slappe af eller dyrke havearbejde. En dejlig terrasse inviterer til hyggelige grillaftener og solrige dage under åben himmel.

Indenfor mødes du af lyse og luftige rum, der skaber en indbydende atmosfære. Den store stue og spise-stue er ideelle til familiehygge og gæstebesøg, mens det tidløse køkken med masser af skabs- og bordplads gør madlavningen til en fornøjelse. Flere rummelige soveværelser sikrer, at der er plads til både børn og voksne, og med et stort badeværelse på førstesalen samt et mindre, funktionelt badeværelse i stueetagen, er der ingen mangel på bekvemmeligheder.

Ejendommen byder også på store bygninger, der kan bruges til diverse hobbyer. En af bygningerne er indrettet som gildesal, hvilket giver mulighed for at holde større sammenkomster og fester. Beliggenheden er ideel med rolige og sikre omgivelser, hvor børnene trygt kan lege udenfor. Gode skoler og institutioner er tæt på, og sportsfaciliteter samt offentlig transport er let tilgængelige.

Fra ejendommen på Østervej 15 i Mjels, 6430 Nordborg, er der en nærliggende skole og daginstitution. B.la. Oksbøl Friskole ligger mindre end 1 km væk fra Østervej. Vejen til skolen er sikker, og har en cykelsti hele vejen.

Dette hus er en unik mulighed for at få et hjem, hvor hele familien kan trives og nyde livet i skønne omgivelser. Kontakt os i dag for at arrangere en fremvisning og oplev selv, hvad dette fantastiske hjem har at byde på.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 23.07.2024



Adresse: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

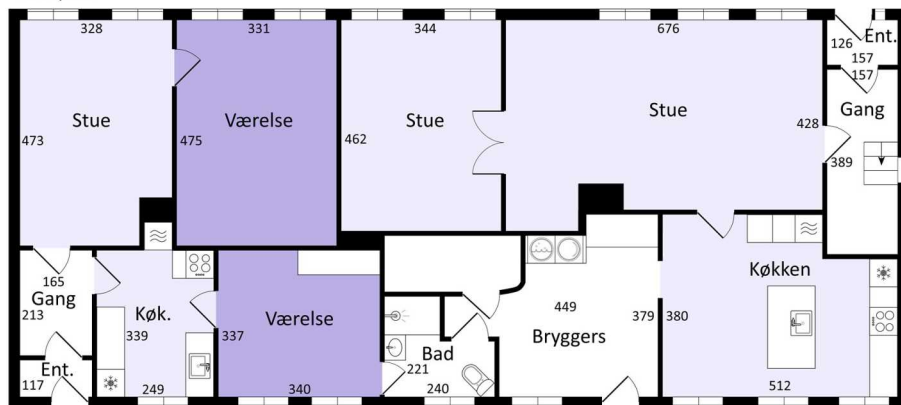
Dato: 23.07.2024



Adresse: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

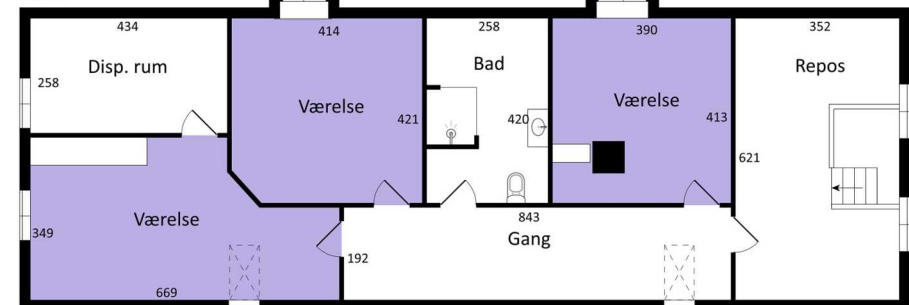
Dato: 23.07.2024

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

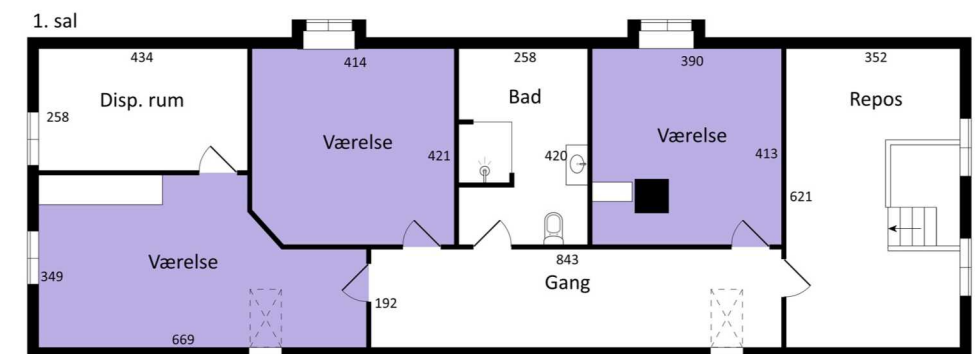
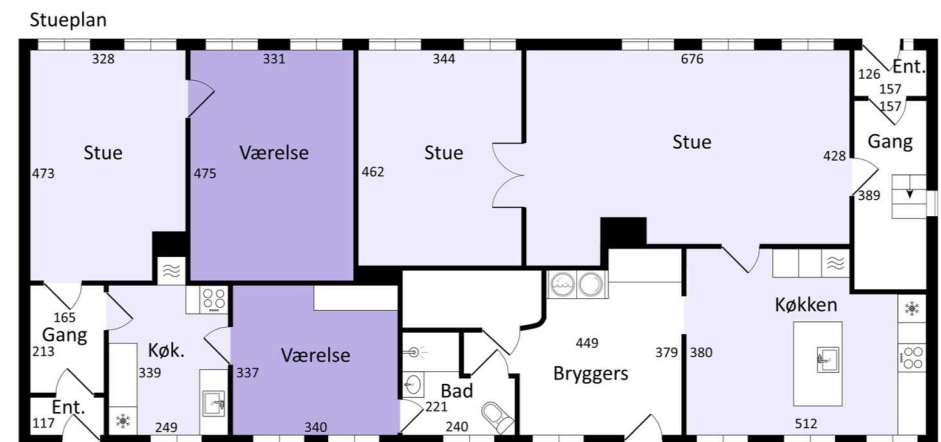
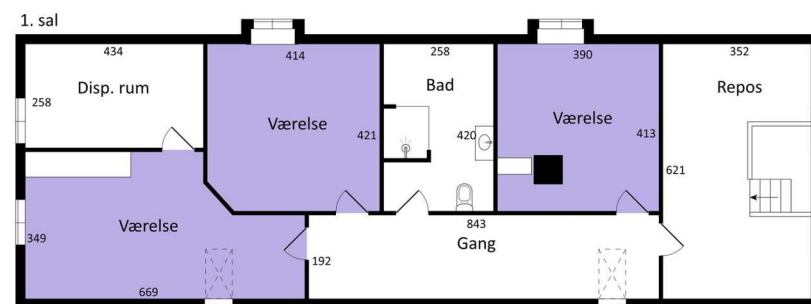
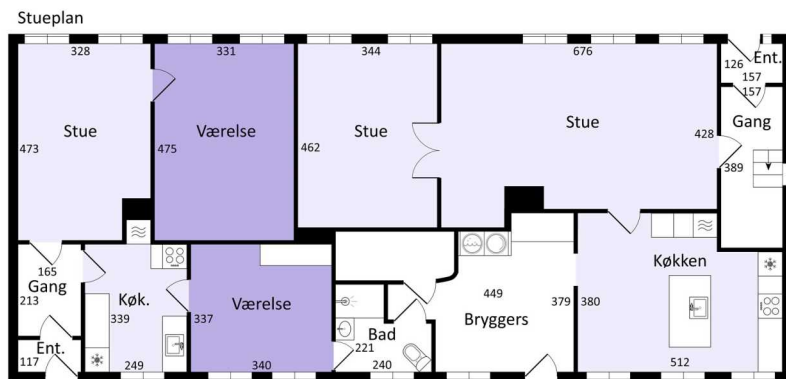


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

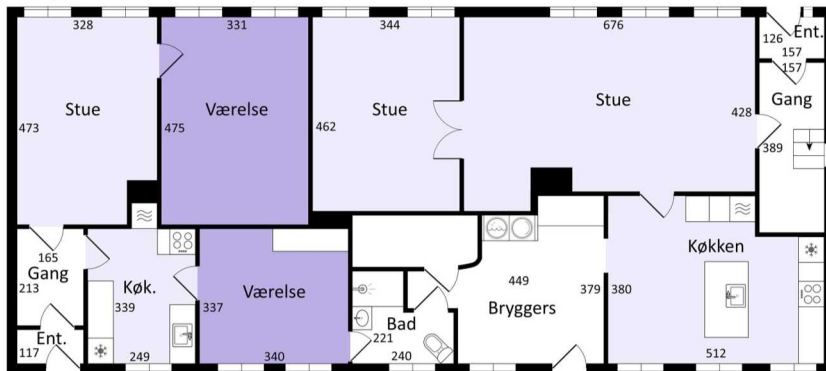
ansvar

Adresse: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

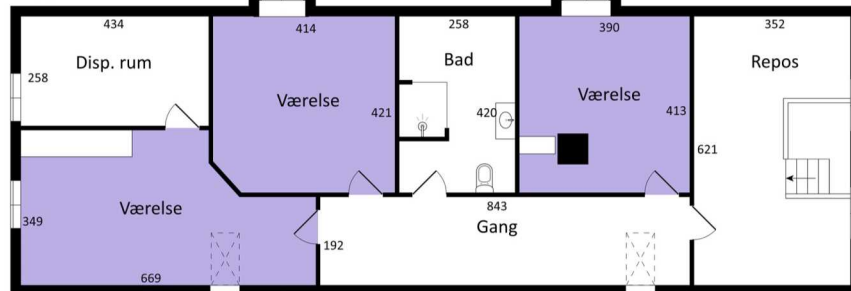
Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 23.07.2024

Stueplan



1. sal



Adresse: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	134 Mjels, Oksbøl
BFE-nr.:	7416936
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder -Biobrændelsfyr
Opført/ombygget år:	1838/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.129.000 kr.
Grundværdi:	255.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	903.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.040.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.952 m ²
- heraf vej	58 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	162 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	136 m ²
Boligareal i alt:	298 m ²
Andre bygninger:	382 m ²
- heraf Udhus	210 m ²
- heraf Udhus	132 m ²
- heraf Udhus	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type jf. OIS

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2023 - 2035

Kommuneplanramme - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Mjels

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 19.11.1979 lbnr. 23685-45 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv,
Rids akt C 703

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samsung køle/frys Ovn Gorenje Induktions plader Schottländer Ceran Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 8,00 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder -Biobrændselsfy
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Endvidere fremgår der yderligere el til opvarmning jf. energimærket 6.631 kWh elektricitet - kr. 14.300.

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:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenet 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: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.606	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	2.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	6.641	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	716	I alt	kr.	1.664.750
Rottebekæmpelse	kr.	267	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.		
Husforsikring, ANSLÅET	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1 år		20.484			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.359 md./ 112.313 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.443 md./ 89.319 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: 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: Østervej 15, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: MP-0020-9953
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

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