

Salgsopstilling

Adresse: Vesterled 60, Sjellerup, 6430 Nordborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 198SC-002905
Ejerudgift/md.: 1.048

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

På skønne, solrige Als i det herlige Sønderjylland finder I her på Vesterled 60 en herlig familievilla placeret i Sjellerup-Guderup, hvor I får alt, I behøver i hverdagen indenfor bygrænserne. Her kommer I hverken til at mangle det ene eller det andet. Velkommen til!

I tages imod i entréen, hvor I får plads til at komme af med overtøjet, før I bevæger jer ind i det fine køkken, hvor I får alt, I behøver i både effektiv skabs- og bordplads, når der skal trylles i køkkenet. Herfra har I adgang til den lyse spisestue, hvor I får plads til at indrette jer med langbordet, der kan samle hele familien til fejring af hverdagen og mærkedage. Herfra har I også udgang til den solrige træterrasse, hvor sommerens måltider kan nydes lidt ekstra.

Ved siden af er den hyggelige opholdsstue med plads til et sofahjørne med plads til samvær og afslapning foran brændeovnen. I stueplan finder I ydermere boligens første værelse, mens hele 3 øvrige værelser venter jer på 1. sal, så her får I altså al den plads, I behøver til at huse hele familien. På 1. sal finder I desuden også boligens store badeværelse med bruseniche og god plads.

Fra hjemmet har I cykelafstand til alt fra indkøb i den gode SuperBrugsen til børnenes skole og daginstitution. Kaldet jobbet jer til Linak eller Danfoss, har I heller ikke langt til nogen af disse fra hjemmets trygge rammer. Samtidig har I heller ikke mere end blot 15 minutters kørsel til Sønderborg, hvor et spændende byliv med masser af fornøjelser og lækre spisesteder samt smuk natur venter jer.

Der medfølger også garage/ladebygning, med plads til hobbyer.

Book jeres fremvisning allerede nu, så klarer vi resten.

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: Steffen Christensen

Adresse: Vesterled 60, Sjellerup, 6430 Nordborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 198SC-002905
Ejerudgift/md.: 1.048

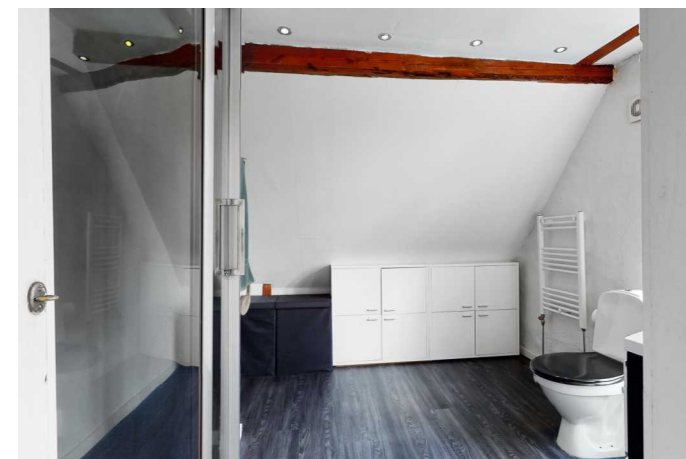
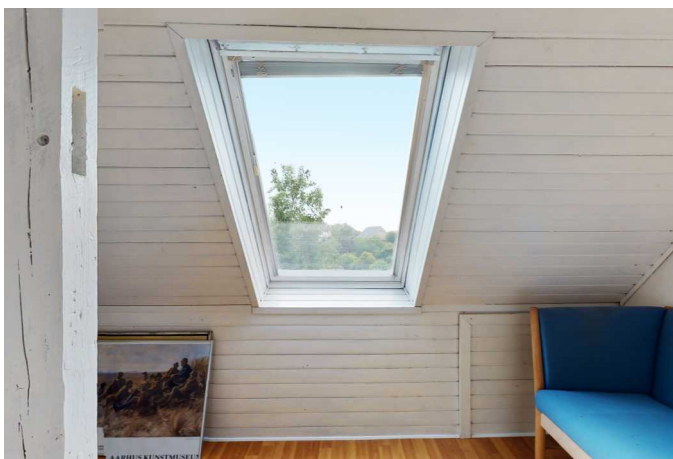
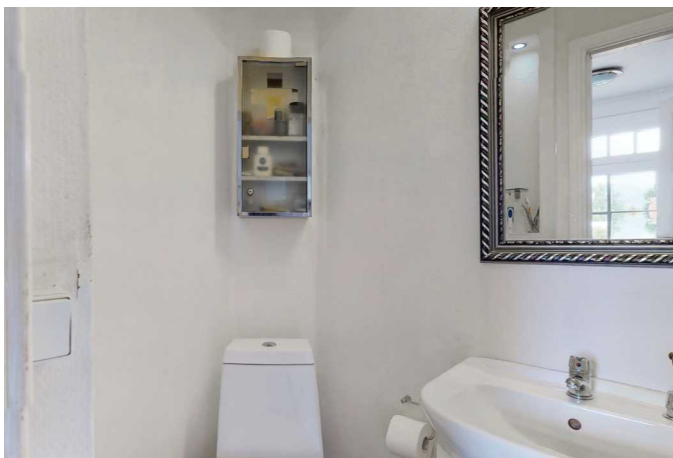
Dato: 19.04.2024



Adresse: Vesterled 60, Sjellerup, 6430 Nordborg
Kontantpris: 695.000

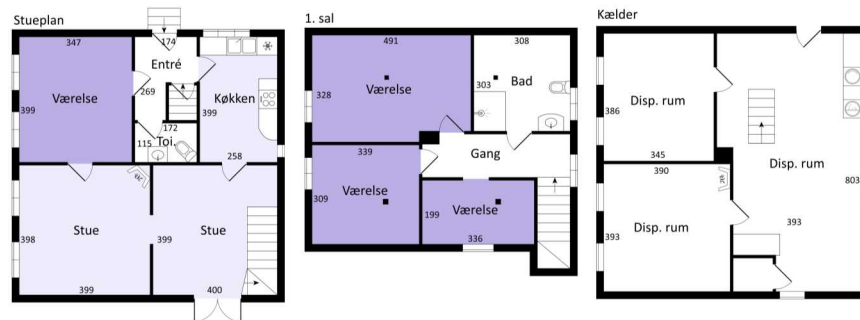
Sagsnr.: 198SC-002905
Ejerudgift/md.: 1.048

Dato: 19.04.2024



Adresse: Vesterled 60, Sjellerup, 6430 Nordborg
Kontantpris: 695.000Sagsnr.: 198SC-002905
Ejerudgift/md.: 1.048

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vesterled 60, Sjellerup, 6430 Nordborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 198SC-002905
Ejerudgift/md.: 1.048

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	189 Guderup, Egen
BFE-nr.:	5294137
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Kommunevej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1929/1994

Arealer*

Grundareal udgør:	578 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	74 m ²
Kælderareal:	74 m ²
Udnyttet tagetage:	48 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Andre bygninger:	72 m ²
- heraf Udhus	72 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
- af dato:	20.06.2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	651.000 kr.
Grundværdi:	173.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	520.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	138.400 kr.

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Blandet bolig og erhverv i landsbyen Sjellerup

Adresse: Vesterled 60, Sjellerup, 6430 Nordborg
Kontantpris: 695.000Sagsnr.: 198SC-002905
Ejerudgift/md.: 1.048

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.977 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke G.

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

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: Vesterled 60, Sjellerup, 6430 Nordborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 198SC-002905
Ejerudgift/md.: 1.048

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.868	Kontantpris/udbetaling	695.000
Husforsikring	4.934	Tinglysningsafgift af skødet	6.050
Ejendomsværdiskat	2.656	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	6.550
Renovation	2.600	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
Rottebekæmpelse	48	I alt	715.600
Skorstensfejning	476	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	12.582		

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 4.033 md./ 48.402 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.206 md./ 38.470 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024
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: Vesterled 60, Sjellerup, 6430 Nordborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 198SC-002905
Ejerudgift/md.: 1.048

Dato: 19.04.2024

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

Tilbehør:
AEG komfur
Emhætte
Wasco køleskab
Opvaskemaskine
Hotpoint vaskemaskine
Wasco tørretumbler

Tv udbyder: Boxer
Internet udbyder: Oister