

Salgsopstilling

Adresse: Kertemindevej 32, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 3.898.000Sagsnr.: MP-0020-7391
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag mulighederne ved Kertemindevej 32, en unik ejendom, der byder på hele 221 kvadratmeter fordelt på to separate boliger. Dette nyopførte hus fra 2022 er indbegrebet af moderne komfort og fleksibilitet, beliggende i hjertet af naturens ro og skønhed.

Med i alt 7 rum er der rigelig plads til at indrette sig efter behov, hvad enten man ønsker at huse en stor familie, have plads til hjemmekontor eller måske udleje en del af huset. Ejendommen er ideel for dem, der søger en boligløsning, der kan tilpasses forskellige livsfaser og behov.

På ejendommen finder du også en hal på 235 m². Her er der bygget et værksted på 40 m², og der er mulighed for at lave stald og meget mere. Dette ekstra rum giver endnu flere muligheder for at tilpasse ejendommen til dine behov.

Den omkringliggende grund på hele 16.886 kvadratmeter er en sand oase, hvor man kan nyde livet udendørs og føle sig 'dus med himlens fugle og skovens grønne træer'. Her er plads til leg, afslapning og hobbylandbrug - eller måske en stille stund i solnedgangens skær.

Beliggenheden i Ullerslev er ideel for naturelskere, der samtidig ønsker at være tæt på byens faciliteter. Her er man omfavnet af det åbne landskab, men stadig inden for rækkevidde af alt det nødvendige for dagligdagen.

Denne ejendom er en sjælden mulighed for at erhverve sig et hjem, der kombinerer det bedste af to verdener: rummelighed og fleksibilitet indendørs samt frihed og natur udenfor. Kertemindevej 32 er ikke bare en adresse - det er en livsstil, hvor hver dag byder på nye muligheder og oplevelser. Tag det første skridt mod dit nye liv i naturens favn og book en fremvisning allerede i dag.

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: Mette Pedersen

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Kertemindevej 32, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 3.898.000

Sagsnr.: MP-0020-7391
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

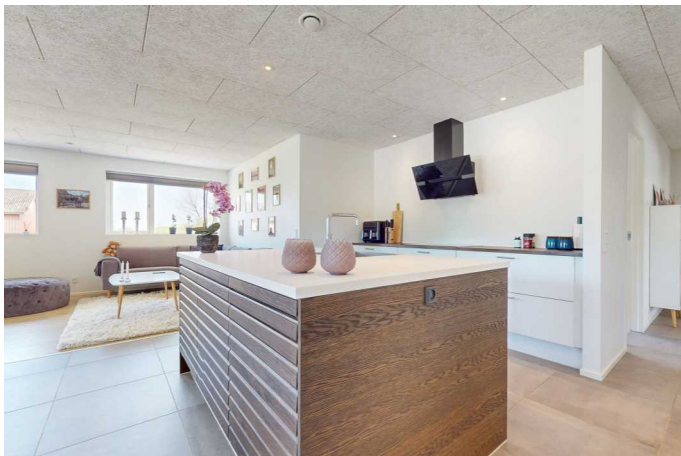
Dato: 31.08.2024



Adresse: Kertemindevej 32, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 3.898.000

Sagsnr.: MP-0020-7391
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

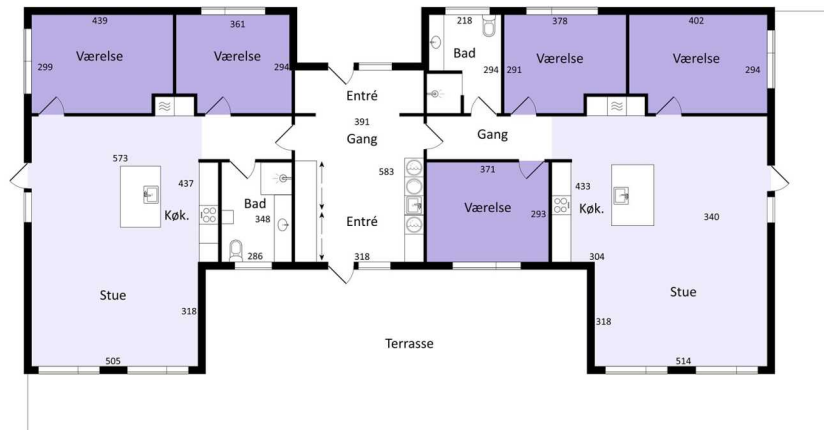
Dato: 31.08.2024



Adresse: Kertemindevej 32, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 3.898.000

Sagsnr.: MP-0020-7391
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kertemindevej 32, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 3.898.000Sagsnr.: MP-0020-7391
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nyborg
Matr.nr.:	3 m Flødstrup By, Flødstrup m.fl.
BFE-nr.:	100003531
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.407.000 kr.
Grundværdi:	871.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.125.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	696.800 kr.

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

Grundareal udgør:	16.886 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	221 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	221 m ²
Andre bygninger:	235 m ²
- heraf Udhus	235 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 21

Servitutter:Nr. 1 lyst d. 11.01.1873 lbnr. 931875-35 Tillægstekst Dok om fredskov mv, vej mv,
Vedr 3MDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** NejTilbehør:

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

- Ovne - Siemens
- Køleskabe - Siemens
- Emhætter - Thermex
- Vaskemaskiner og tørretumbler - Samsung
- Fryseskabe - Hisense

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kertemindevej 32, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 3.898.000Sagsnr.: MP-0020-7391
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Dækningerne er for bygning nr. 1.

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.

Olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen jf., BBR-meddelelsen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.600 Forbrug: 2.295,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 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 A2020.

Adresse: Kertemindevej 32, 5540 Ullerslev
 Kontantpris: kr. 3.898.000

 Sagsnr.: MP-0020-7391
 Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.741	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.898.000
Grundskyld	kr.	8.919	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Husforsikring	kr.	7.620	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttebekæmpelse	kr.	282	I alt	kr.	3.931.250
JORDFLYTNINGSGEBYR	kr.	18			
Renovation, jf. kommunens takstblad 240L	kr.	3.046			
Ejerudgift i alt 1 år		25.625			

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.

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/nettoydelser 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.923 md./ 263.079 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.323 md./ 207.875 år v/27,30%
 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: 31.08.2024
 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: 1/2 - 1/8

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/landingside>

Adresse: Kertemindevej 32, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 3.898.000Sagsnr.: MP-0020-7391
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 31.08.2024

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