

Salgsopstilling

Adresse: Nørre Vilstrup Bygade 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: EK-0011-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 10.05.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Nørre Vilstrup Bygade 51, en indbydende bolig, der udstråler varme og hygge, perfekt til den unge familie, der drømmer om at skabe deres eget hjem. Dette hus på 107 m² er beliggende i et fredeligt kvarter, hvor børnene kan vokse op i trygge rammer.

Hjemmet byder på en praktisk indretning, der gør hverdagen nem og behagelig. De lyse rum fremstår indbydende og giver plads til både familieliv og afslapning. Her kan I nyde samværet i stuen eller trække jer tilbage til husets rummelige værelser, som alle emmer af hjemlig charme.

Udenfor venter en dejlig have på 829 m², der indbyder til leg og udfoldelse. Her kan børnene trygt lege i de grønne omgivelser, mens I tilbereder sommerens grillmiddage eller slapper af på terrassen. Haven er et sandt frirum, hvor årstidernes skiften kan opleves fra første parket.

Beliggenheden er ideel for familien, der værdsætter nærhed til dagligdagens fornødenheder. Med Vilstrup Skole tæt på, er morgenrutinerne lette og overskuelige, og børnene kan færdes sikkert i området.

Nørre Vilstrup Bygade 51 er et hjem, der venter på at blive fyldt med liv og glade dage. Det er en bolig, der tilbyder mere end blot et tag over hovedet; det er en ramme om familiedrømme og fremtidige minder. Tag det første skridt mod jeres nye livskapitel og oplev, hvordan dette hus kan blive fundamentet for jeres familiehistorie.

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: Nørre Vilstrup Bygade 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: EK-0011-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 10.05.2024



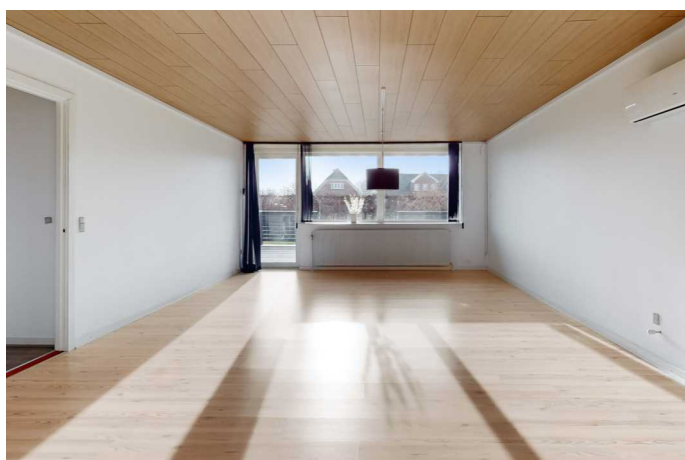
Køkken



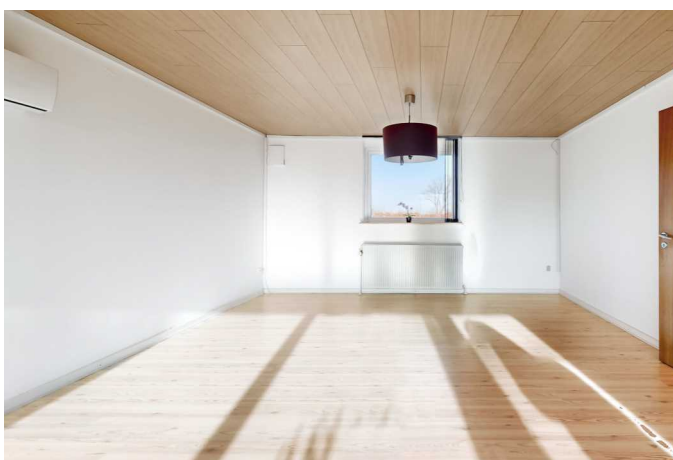
Køkken



Badeværelse



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Nørre Vilstrup Bygade 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: EK-0011-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

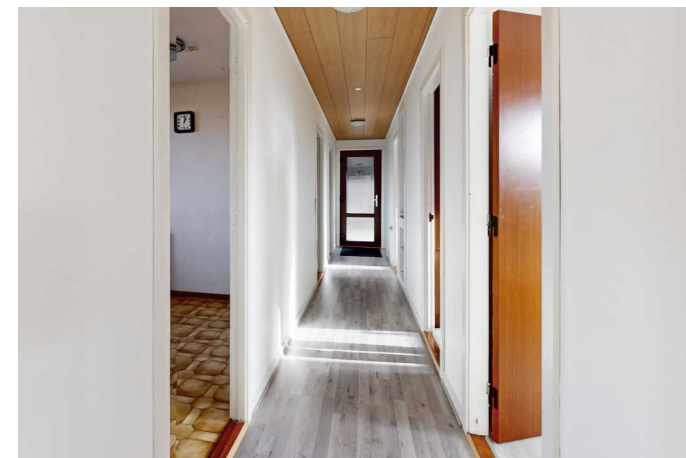
Dato: 10.05.2024



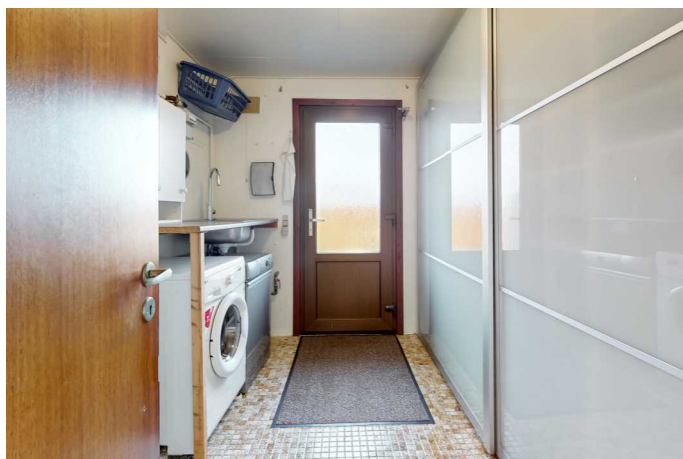
Værelse



Værelse



Gang



Bryggers



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Nørre Vilstrup Bygade 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: EK-0011-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 10.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nørre Vilstrup Bygade 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: EK-0011-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 10.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	167 Nr. Vilstrup, Vilstrup
BFE-nr.:	5177905
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1971

Arealer*

Grundareal udgør:	829 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	107 m ²
- heraf Carport	24 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
- heraf Carport	33 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	659.000 kr.
Grundværdi:	206.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	527.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	164.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2021-2033
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Planstrategi 2023 for Haderslev Kommune
Plan - Blandet bolig- og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nørre Vilstrup Bygade 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: EK-0011-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 10.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 10.440,00 Naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Derudover er der jf. energimærket el til opvarmning på 1.900 kr. 962 kWh elektricitet.

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. Der er anmærkninger med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Der er anmærkninger med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

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 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.

Olietank:

Køber gøres opmærksom på at der findes en olietank på ejendommen.

Adresse: Nørre Vilstrup Bygade 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: EK-0011-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 10.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.689	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.093	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Husforsikring	kr.	11.063	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Rottebekæmpelse anslået 2023	kr.	27			
Jordflytningsgebyr anslået 2023	kr.	2	I alt	kr.	608.450
Renovation	kr.	3.390	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		19.263			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.461 md./ 41.536 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.734 md./ 32.809 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: 08.05.2024
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: Nørre Vilstrup Bygade 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: EK-0011-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.605

Dato: 10.05.2024

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:
Opvaskemaskine: Bosch
Vaskemaskine: LG
Tørretumbler: Asko Volund
Køleskab: Electrolux
Komfur: Gorenje
Emhætte: Gram