

## Salgsopstilling

Adresse: Koldinghuse Syd 21, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KN-002267  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

I hyggelige Nørre Aaby kan I nu blive en del af byens gode lokalsamfund med base her på Koldinghuse Syd 21. Her får I en flot planløsning på en stor grund, der byder på gode muligheder, mens I har hele byen indenfor gåafstand. Velkommen til! I træder indenfor i den lyse entré, hvor I kan hænge overtøjet, før I bevæger jer videre ind i hjemmet. Herfra har I indgang til 2 dejlige stuer, der fremstår perfekte at indrette som spise- og opholdsstue. Her får I lys indretning med godt lysindfald fra rummenes vinduer, og I kommer helt sikkert til at tilbringe skønne timer her. Fra stuerne er der indgang til det rummelige køkken med flot indretning af de lyse køkkenelementer, der brydes med en flot mørk bordplade, der giver karakter til rummet. Her får I gode skabsløsninger samt flot bordplads, så I kan snildt være flere kokke om madlavningen. Fra køkkenet er der indgang til endnu en stue eller et værelse – alt efter, hvad I behøver i jeres hverdag. I stueplan er der ydermere stort badeværelse med brus, 2 disponible rum samt et anvendeligt bryggers, hvor vaskefaciliteterne kan få sin plads. På førstesalen har I 2 flotte værelser med gode indretningsmuligheder og charmerende synlige bjælker, der giver en god stemning til rummene. Jeres nye hjem er beliggende i udkanten af byen, men hverken langt fra skole, daginstitution eller indkøb – alt dette når I indenfor gå- og cykelafstand. Nørre Aaby har også et aktivt foreningsliv, hvor I helt sikkert vil finde interesser for jer alle, og skal I opleve kulturliv, herlige havnemiljø og gågade med shoppingmuligheder og hyggelige cafébesøg, når I Middelfart på kun 15 minutters kørsel. Book jeres fremvisning 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.

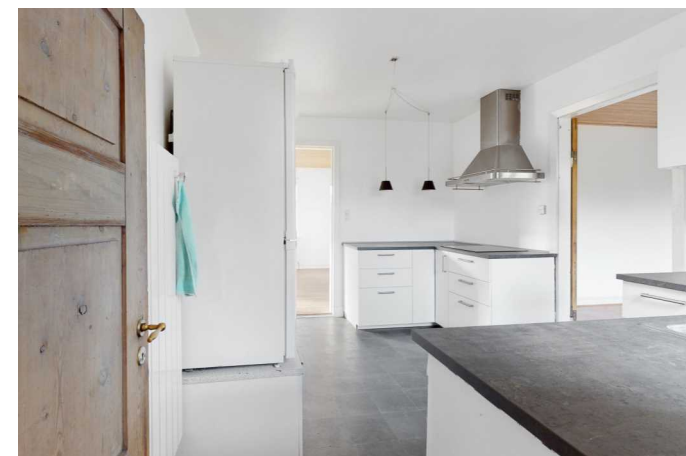
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Koldinghuse Syd 21, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KN-002267  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 14.06.2024

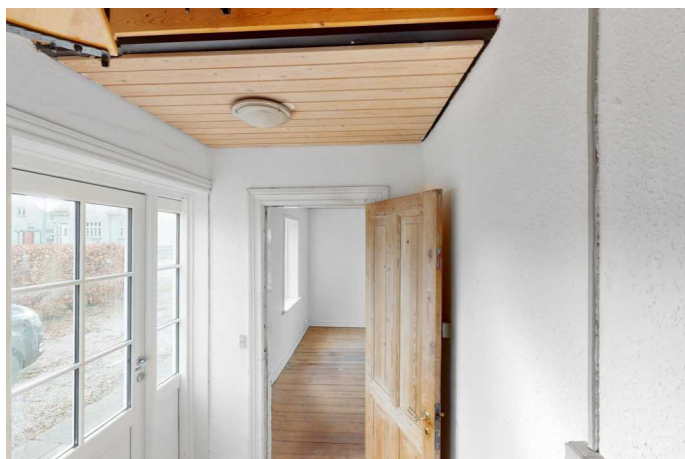




Adresse: Koldinghuse Syd 21, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KN-002267  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

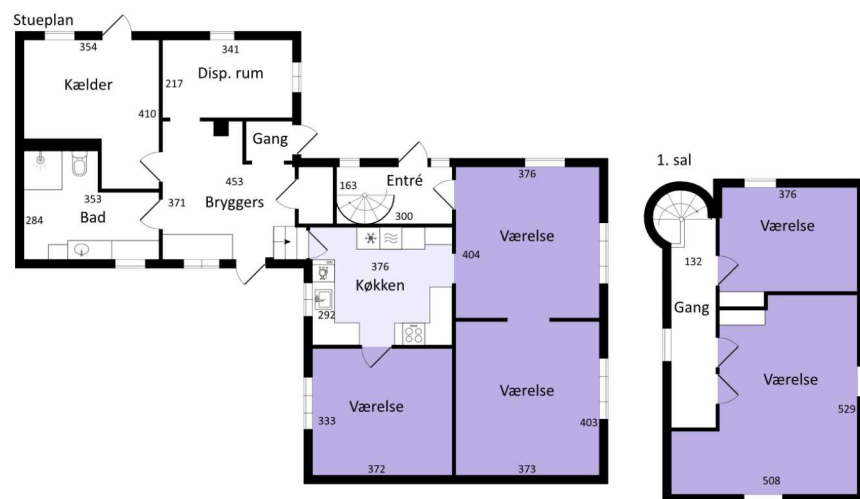
Dato: 14.06.2024



Adresse: Koldinghuse Syd 21, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KN-002267  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 14.06.2024



Adresse: Koldinghuse Syd 21, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KN-002267  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 1 i Byllerup By, Nr. Aaby  
BFE-nr.: 3003043  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1910

**Arealer\***

Grundareal udgør: 1.288 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 72 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 45 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 15 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 45 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 117 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 45 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 45 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 850.000 kr.  
Grundværdi: 1.672.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 680.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.337.600 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**Tinglyste servitutter:**

1. 20.11.1978--15389-40 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

**Offentlige planer m.v.:**

Kommuneplan: Koldinghuse Syd

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Koldinghuse Syd 21, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KN-002267  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 14.06.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Nem Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til side 5

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.900 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Oplysningerne stammer fra: Energimærket  
Fyringsgasolie 1.910 Liter fyringsgasolie:

#### 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. **Der er anmærkninger med:** Grå (mindre alvorlige skader)

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. **Der er anmærkninger med:** Ulovlige elinstallationer

Energimærkning: Energimærke F.

#### 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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### **Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

#### **Brændeovn:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### **Fjernvarme:**

Der er mulighed for at tilknytte sig fjernvarme. Læs yderligere på nedenstående link:

<https://www.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/kan-du-faa-fjernvarme/>

#### **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.

Adresse: Koldinghuse Syd 21, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KN-002267  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 14.06.2024

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Koldinghuse Syd 21, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KN-002267  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Skorstensfejningkr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
3.468  
9.096  
3.540  
4.198  
74  
885Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.995.000  
7.850  
8.000  
1.010.850

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

21.261

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.753 md./ 69.042 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.571 md./ 54.857 år v/26,70%  
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: 14.06.2024  
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: Koldinghuse Syd 21, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KN-002267  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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:**  
Kogeplade - IKEA  
Ovn - IKEA  
Opvasker - Bosch  
Køleskab - BEKO

Indbyggede skabe på første sal.

**Forsikringsforhold:**  
**Øvrige forhold:**

- Bygning 1 (Fritliggende enfamiliehus (parcelhus)), Bygning 2 (Udhus) : Det er en forudsætning for forsikringens tegning, at ejendommen ikke er fredet eller bevaringsværdig i kategori 1-4.

- Forsikringen omfatter ikke svampe og/eller insektskader, der opstår i eller udbreder sig fra trægulve i stueetagen.  
Forsikringen omfatter ikke evt. skader, der kan henføres til po-lystolorplader på loft.