

Salgsopstilling

Adresse: Købmagergade 6, Gylling, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: 198EO-003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Et idyllisk syn venter jer her på Købmagergade 6 i Gylling - her møder I denne nymalede villa omgivet af grønne træer og buske, hvor I skal krydse jeres egen lille bro over bækken for at nå hoveddøren. Alt sammen mens I bliver del af Gyllings hyggelige lokalsamfund. Velkommen til!

Lyse rammer møder jer allerede fra første skridt ind ad døren - her får I en rummelig entré med skøn plads til at lande i hjemmet. Herfra bevæger I jer ind i boligens stuer, hvor dagslyset brager ind gennem de sprossede vinduer og spiller den lyse indretning nydeligt op. Her kan hjemmets opholds- og spisestue indrettes, og I har fra den ene stue udgang til en stor fliseterrasse og hyggelig have med drivhus og plads til store og små.

Turen fortsætter i køkkenet, hvor den lyse indretning fortsætter flot, også i køkkeninventaret, der indbyder til madlavning, hvor hele familien kan være med ved den gode bordplads. I stueplan finder I ydermere et badeværelse, et praktisk bryggers samt husets første værelse.

På hele 1. sal er de fritlagte bjælker med til at skabe en rå og hyggelig stemning i alle rummene, og det spiller flot sammen med den lyse indretning, der fortsætter heroppe. I har en rummelig, møblerbar repos, hvorfra I har adgang til hele 3 yderligere værelser. Fra det ene er der adgang til endnu et badeværelse samt et mindre rum, der egner sig perfekt til walk in closet.

I bosætter jer i hyggelige Gylling omgivet af skøn natur og hyggeligt naboskab. Her finder I skole og daginstitution til børnene, ligesom byens forsamlingshus sørger for at samle byens borgere til arrangementer. Hertil har I nemt til offentlig transport til Odder og andre nærliggende byer. Odder når I desuden kun på en 10 minutters køretur med indkøb og andet godt.

Book fremvisningen nu!

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.

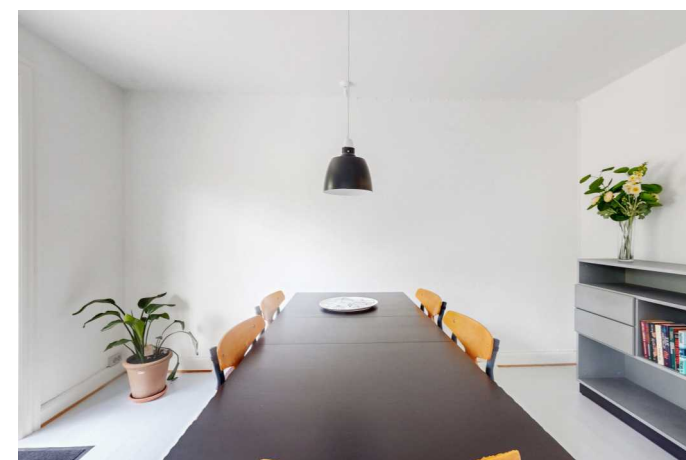
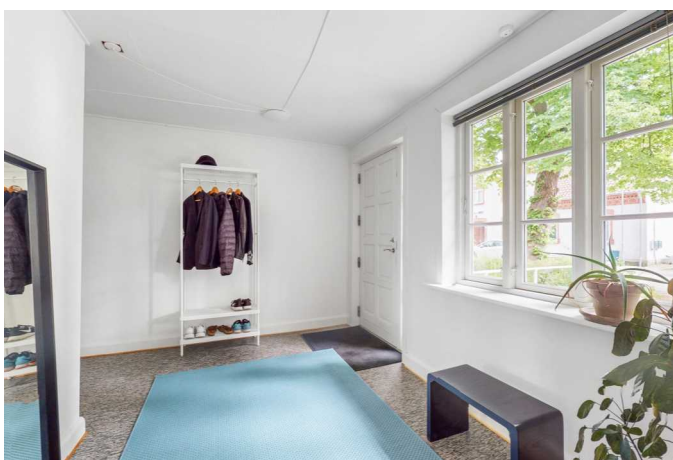
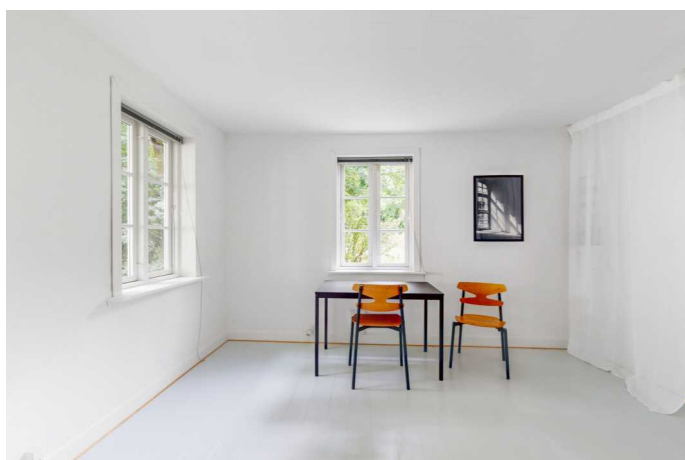
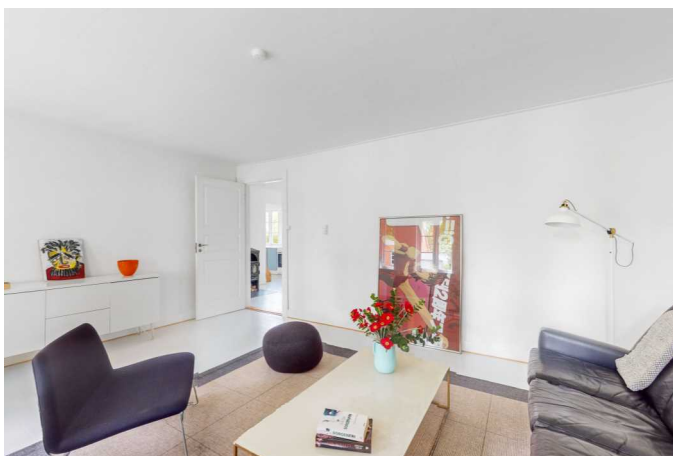
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Købmagergade 6, Gylling, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 198EO-003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

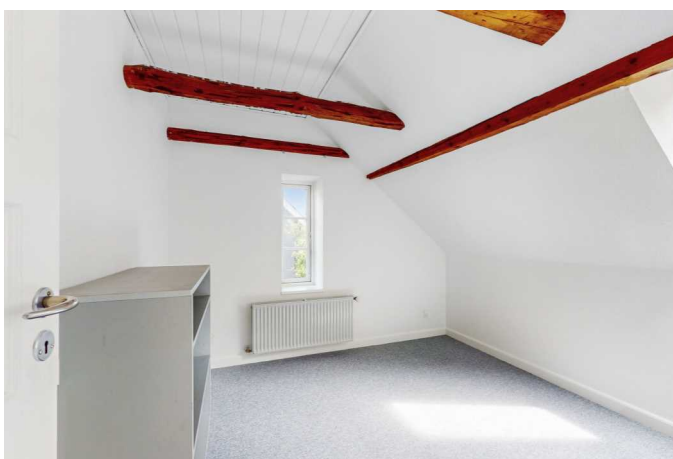
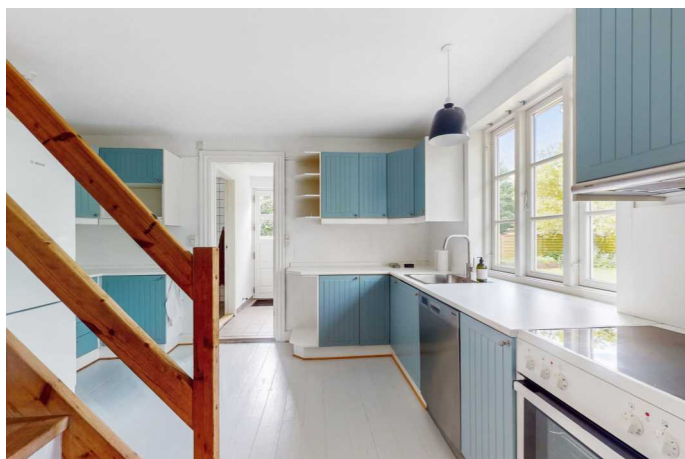
Dato: 23.07.2024



Adresse: Købmagergade 6, Gylling, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 198EO-003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

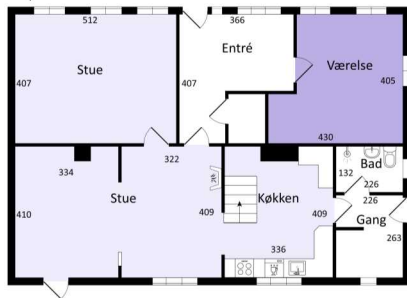
Dato: 23.07.2024



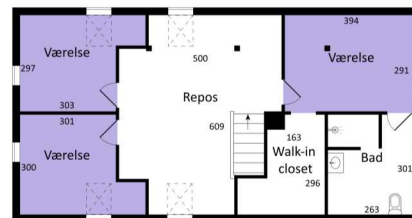
Adresse: Købmagergade 6, Gylling, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: 198EO-003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 23.07.2024

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Købmagergade 6, Gylling, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 198EO-003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odder
Matr.nr.:	107 a Gylling By, Gylling m.fl.
BFE-nr.:	4193333
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1905/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.079.000 kr.
Grundværdi:	246.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	863.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	196.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	638 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	135 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	81 m ²
Boligareal i alt:	216 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 07.06.1935--908717-64 Dok om forpligtelse mht jernbetonbro
- 19.06.1969--4255-64 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 17CS
- 07.06.1935--908718-64 Dok om forpligtelse mht jernbetonbro
- 19.06.1969--4255-64 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 17CS

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033 Odder Kommune

Alle matrikelnumre:

49b Gylling By, Gylling
107a Gylling By, Gylling

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Købmagergade 6, Gylling, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 198EO-003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.977 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2014
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregnet varmemeforbrug pr. år 2.290 Liter Fyringsgasolie: 26.977 kr

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:** Mindre alvorlige skader

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

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.

Brændeovne:

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.

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.

Adresse: Købmagergade 6, Gylling, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: 198EO-003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.402	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.834	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Husforsikring	kr.	7.772	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.487	I alt	kr.	1.212.050
Rottebekæmpelse 2023	kr.	132	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.		
Skorstensfejning 2023	kr.	507			
Adm. af jordflytningsregulativ 2023	kr.	14			

Ejerudgift i alt 1 år

18.149

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.836 md./ 82.030 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.465 md./ 65.581 år v/26,06%
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: Købmagergade 6, Gylling, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 198EO-003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

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