

Salgsopstilling

Adresse: Nalmadebro 29C, 6300 Gråsten
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: SU-0014-8280
Ejerudgift/md.: 2.408

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Jeres nye hjem her på Nalmadebro 29C sikrer jer - foruden et fint rækkehus, der giver jer lejlighedens overskuelige kvadratmeter og husets frihed med privat gårdhave - en skøn beliggenhed i herlige Gråsten. Herfra har I kort sagt hele byen for jeres fødder af alt den byder på af byliv og natur. Velkommen!

I tages imod i boligens entré med plads til overtøjet og adgang til badeværelse med brus og møblement. På den anden side venter køkkenet, og her får I flot skabs- og bordplads, til når de kulinariske evner skal udfoldes. Her er tilmed både vaskemaskine og plads til en smart bordopvaskemaskine, så den del af hverdagen nemt kan klares.

Rækkehusets stue er lys og rummelig med perfekt mængde plads til at indrette jer med sofahjørne, spisebordsafdeling og eventuelt kontorhjørne. Herfra har I udgang til jeres private, ugenerede terrasse med delvist overdække, og man kan lige forestille sig de mange skønne sommerdage i godt selskab herude! Sidste er boligens soveværelse med flot plads til både dobbeltseng og den store garderobe. Boligen egner sig altså perfekt til parret, der ønsker overskuelig plads, såvel som singlen i alle aldre.

Gråsten dækker jer ind med alt, I har brug for, og jeres base er placeret i et roligt boligområde. Med under 10 minutters gang til flere gode supermarkeder, byliv såvel som busstoppesteder, sikres I en fleksibel beliggenhed med hverdagen tæt på. I kan også nyde gåture i byens grønne, rekreative områder eller ved vandet. Hertil bliver I en del af det hyggelige samfund i den sønderjyske by, som bare kan noget helt særligt!

Book fremvisningen allerede 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: Kim Hougaard

Adresse: Nalmedebro 29C, 6300 Gråsten
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: SU-0014-8280
Ejerudgift/md.: 2.408

Dato: 19.04.2024



Stue



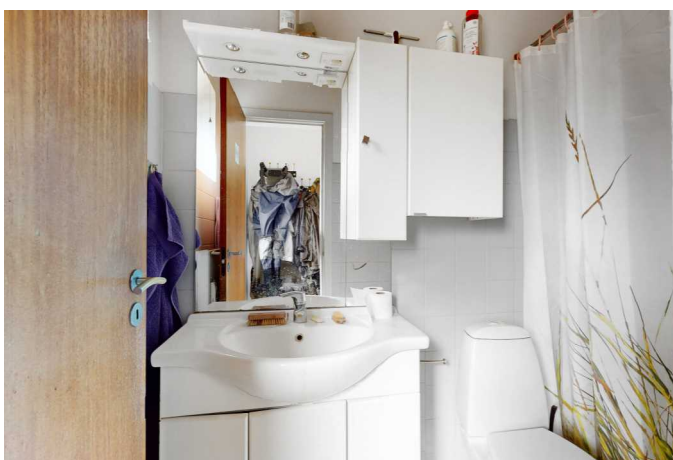
Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Nalmedebro 29C, 6300 Gråsten
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: SU-0014-8280
Ejerudgift/md.: 2.408

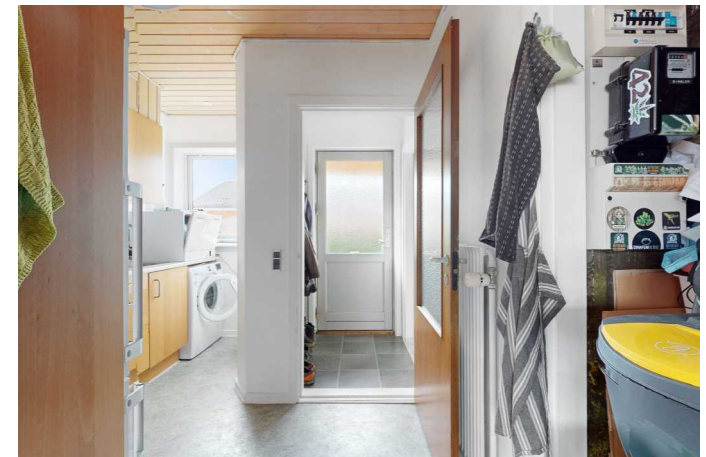
Dato: 19.04.2024



Værelse



Værelse



Gang



Køkken



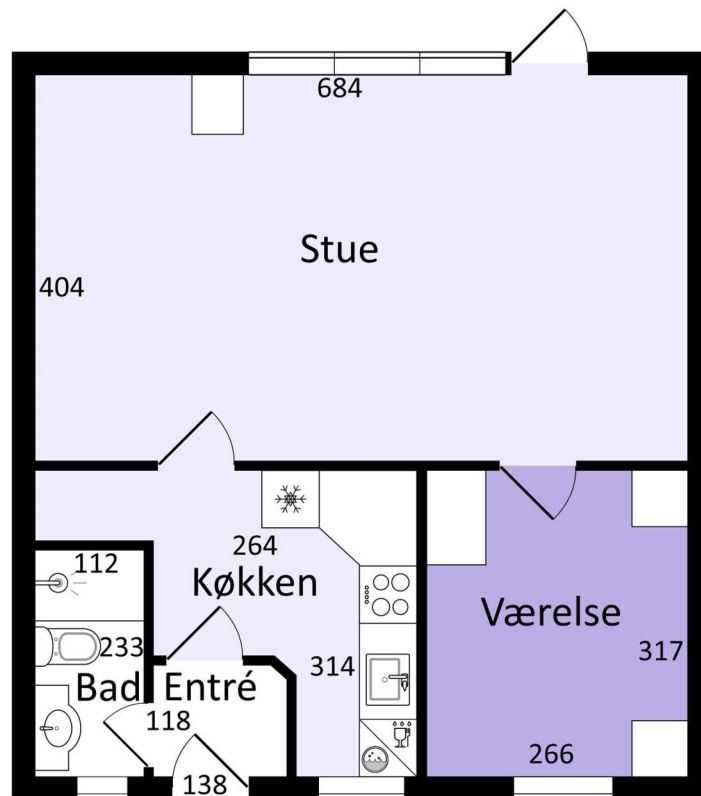
Udhus



Udendørs

Adresse: Nalmedebro 29C, 6300 Gråsten
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: SU-0014-8280
Ejerudgift/md.: 2.408

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nalmadebro 29C, 6300 Gråsten
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: SU-0014-8280
Ejerudgift/md.: 2.408

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:
Må benyttes til:

Rækkehus
Ejerlejlighed med beboelse i
rækkehusbebyggelse
BBR meddelelse
Sønderborg
683 Gråsten, Gråsten-Adsbøl
313193
Byzone

Ifølge:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Zonestatus:
Vand:
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år:

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Centralvarme med én fyringsenhed
1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

2022
614.000 kr.
274.000 kr.
491.200 kr.
219.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:
Grundareal ifølge:
Hovedbyg. bebyg. areal:
Kælderareal:
Udnyttet tagetage:
Boligareal i alt:
Andre bygninger:

1.773 m²
Tingbogsattest
250 m²
0 m²
0 m²
56 m²
0 m²

Bygningsareal ifølge
- af dato:

Oplyst af ejer (eller
dennes repræsentant)
25.08.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerforeningen Nalmadebro
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 30.000
I form af: Ejerpantebrev/Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 03.03.1930 lbnr. 2299-44 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - påtegning findes i akt 44_C_399 Filnavn: 44_C_319
Nr. 2 lyst d. 15.10.1954 lbnr. 3117-44 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 44_H_90
Nr. 3 lyst d. 23.03.1959 lbnr. 912-44 Tillægstekst Dok om vejhafvandingssystemet Filnavn: 44_H_321
Nr. 4 lyst d. 21.11.1960 lbnr. 909008-44 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 44_L_229
Nr. 5 lyst d. 04.05.1979 lbnr. 3789-44 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, malmadebro 29-31 , Om resp se akt Filnavn: 44_H_321
Nr. 6 lyst d. 27.12.1999 lbnr. 13285-44 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Nalmadebro 29-31.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nalmedebro 29C, 6300 Gråsten
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: SU-0014-8280
Ejerudgift/md.: 2.408

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.689 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Nalmadebro 29C, 6300 Gråsten
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: SU-0014-8280
Ejerudgift/md.: 2.408

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.959	Kontantpris/udbetaling	495.000
Ejendomsværdiskat	2.505	Tinglysningsafgift af skødet	4.850
Rottebækæmpelse	36	Omkostninger til ½ ejerskitteforsikring, ANSLÅET	8.000
Foreningsbidrag	23.400	I alt	507.850
		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	28.901		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.899 md./ 34.788 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.303 md./ 27.636 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: Nalmadebro 29C, 6300 Gråsten
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: SU-0014-8280
Ejerudgift/md.: 2.408

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

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.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet

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

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.