

Salgsopstilling

Adresse: Svinget 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 198KH-003309
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Det er ikke mange steder, hvor det fra hjemmet er muligt at nå til både skole og købmand på gåben og samtidig have heste i baghaven - men her for enden af et hyggeligt villakvarter i landsbyen Hjordkær på Svinget 7 er det præcis, hvad I får!

Jeres første møde med hjemmet er den lyse entré med plads til overtøj, før I bevæger jer ind i hjemmets hyggelige køkken-alrum. Det lyse køkken sikrer jer god bordplads, når livretterne skal kreeres, og I kommer hverken til at mangle opbevaringsplads i skabene eller viktualierummet. I alrummet er der plads til det store spisebord, og på den anden side af et sæt franske døre venter jeres hyggelige stue med plads til afslapning og hygge i sofahjørnet.

Stueplan byder på 3 fine værelser, et praktisk bryggers samt et anvendeligt gangareal med god opbevaringsplads adgang til den hyggelige have med terrasse. På 1. sal venter jer en repos, et toilet samt yderligere 2 værelser. Hertil er der et stort uudnyttet loftsrum, hvor der er gjort klar til tilslutning af varme og sat vinduer i.

Oveni hatten er den store garage med flere disponible rum samt stalden, hvor der er et stort halmloft over. Til ejendommen hører 1,9 ha, som er udlagt til græs.

Hjordkær er en hyggelig landsby beliggende tæt på Aabenraa, Rødekro og 10 min. kørsel fra motorvejen. Dagli'Brugsen har alt, til det daglige, og til de dage, hvor det skal gå lidt stærkere, er der et pizzeria. Skolen, som går til 9. klasse, ligger centralt i byen, hvor du også finder idrætshal og fodboldstadion såvel som en nybygget multibane. Der er SFO for 0-3. klasse og klubtilbud for 4-6. klasse. For de mindste er der børnehuset Smilehullet samt flere dagplejere. Byens veludviklede stisystem giver mulighed for at færdes trygt, uanset om du skal i skole eller til fritidsaktiviteter.

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.

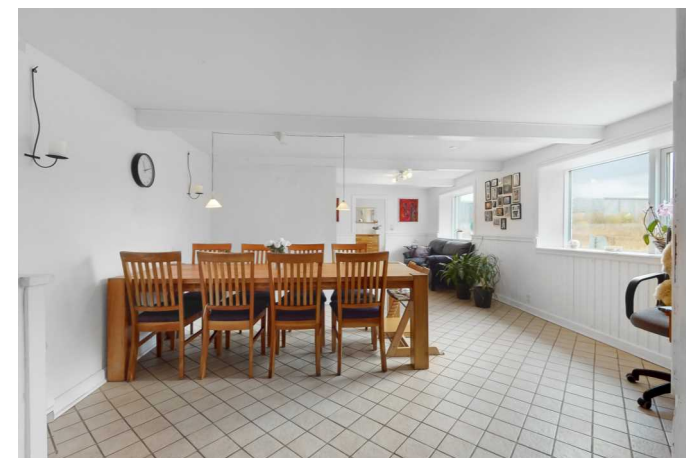
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Svinget 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-003309
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

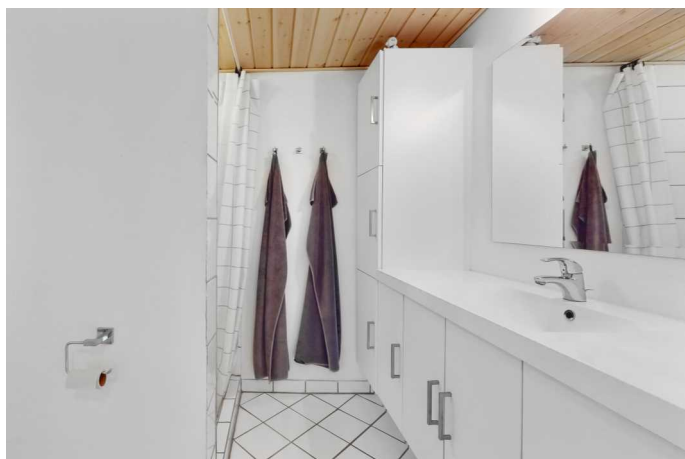
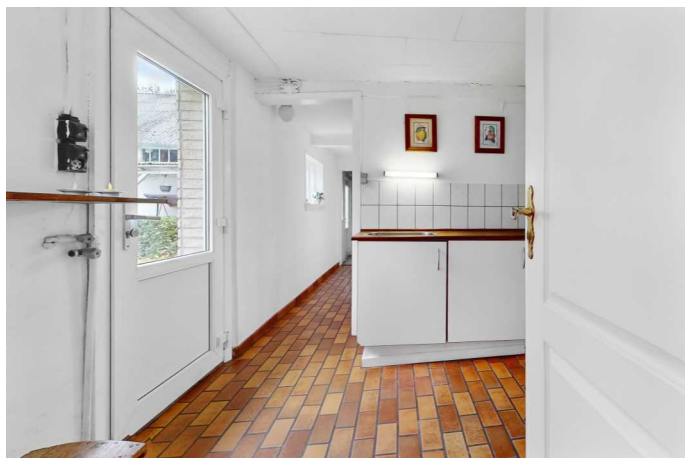
Dato: 30.04.2024



Adresse: Svinget 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-003309
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 30.04.2024



Adresse: Svinget 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 198KH-003309
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Svinget 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-003309
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	19 a Hjordkær Ejerlav, Hjordkær
BFE-nr.:	9752297
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1850

Arealer*

Grundareal udgør:	19.998 m ²
Erhvervsareal:	1.576 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	215 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	255 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.091.000 kr.
Grundværdi:	943.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	872.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	754.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Whirlpool Køleskab Gorenje Emhætte Gorenje Ovn Bosch Opvaskemaskine Elvita Glaskeramisk kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

1. 18.08.1977--931016-43 Byplanvedtægt
2. 04.02.2002--1622-43 Dok i ht ekspropriation ang eldrift mv. Vedr 1,209-213

Lokalplan: Område i den nordøstlige del af Hjordkær by ved Møllehøj
Lokalplan: Skole- og Idrætsanlæg i Hjordkær
Kommuneplan: Hjordkær Skole

Grundejerforening: Nej

Adresse: Svinget 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-003309
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 30.04.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 45.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste forbrug 8 tons træpiller om året.

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 E.

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

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: Svinget 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 198KH-003309
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.451	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.884	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	14.840	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.805	I alt	kr.	2.016.850
Rottebekæmpelse	kr.	45			
Skorstensfejning	kr.	470			
			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			29.494		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.478 md./ 137.734 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.136 md./ 109.637 år v/26,55%
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: 30.04.2024
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: Svinget 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-003309
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 30.04.2024

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
Ingen													