

Salgsopstilling

Adresse: Svalevej 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: 198SK-003274
Ejerudgift/md.: 1.385

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

I den hyggelige, sønderjyske landsby Hjordkær med kort afstand til Rødekro og Aabenraa venter jeres nye base. Den velholdte villa sikrer jer en god planløsning med plads til hele familien samt et herligt udendørsområde - og en beliggenhed med kort afstand til byens tilbud. Velkommen til!

En rummelig entré kombineret med bryggers er jeres første møde med hjemmet. Her er der flot plads til opbevaring af overtøj og diverse, ligesom vaskefaciliteterne også kan få sin plads her. Herfra går turen ud i det lyse køkken-alrum med højt til loftet og ovenlysvinduer, der sikrer et dejligt lysindfald. Familien kan samles om madlavningen i det klassiske køkken, mens regnfulde efterårsdage kan nydes med en god film i stuen til Morsø-brændeovns knitren. Fra alrummet har I udgang til en fin solterrasse i vedligeholdelsesfri lvarplank-beklædning.

Stueplan byder desuden på gulvvarme og et rummeligt badeværelse med brus og gode opbevaringsmuligheder, mens I på 1. salen mødes af en rummelig, møblerbar repos med adgang til hele 3 gode værelser, der kan indrettes lige efter jeres behov, samt et badeværelse med gulvvarme.

Boligen rummer også en mindre kælder - perfekt til viktualierummet med plads til alle de kulinariske skatte, fryser og ekstra køleskab! Der er loftrum til yderligere opbevaring.

Udvendigt findes nyere etableret carport samt isoleret og opvarmet garage/værksted med mulighed for etablering af ladestander til elbilen. Haven er nem at passe og er primært anlagt i græs med en hyggelig pavillon bagerst i haven.

Hjordkær dækker jer ind med alt til hverdagen - her er skole, børnehave, indkøb samt fritidsliv for alle aldre. Når de større indkøb skal klares, kultur skal opleves, eller gymnasiet skal passes, når I Rødekro og Aabenraa på kun 10 minutter i bil eller en kort bustur.

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.

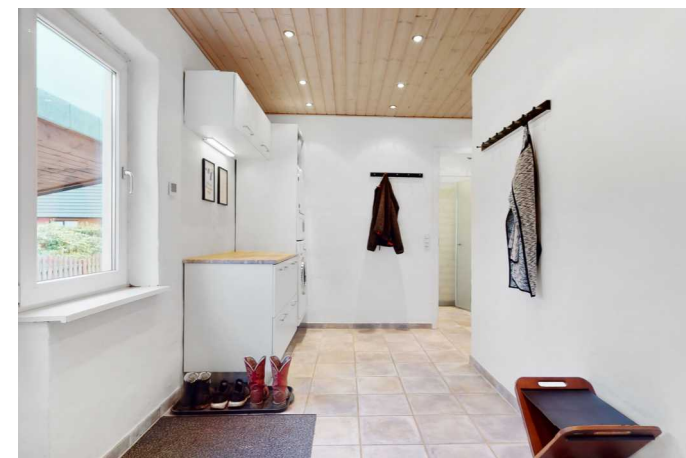
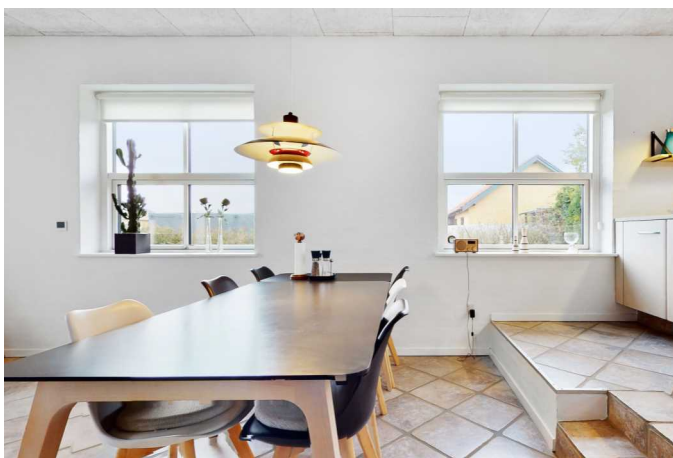
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Svalevej 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 198SK-003274
Ejerudgift/md.: 1.385

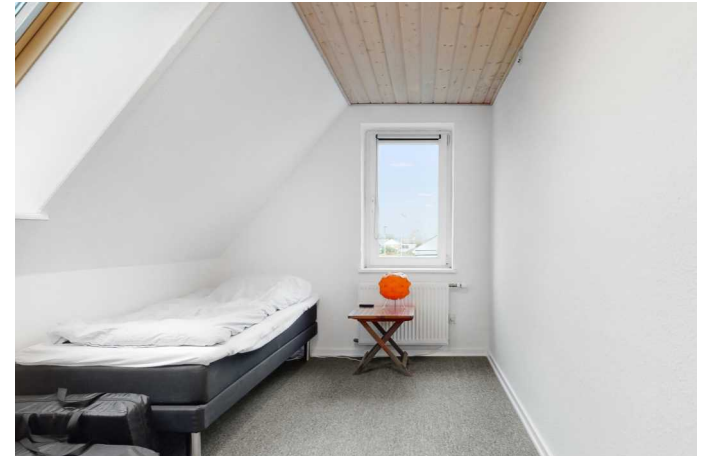
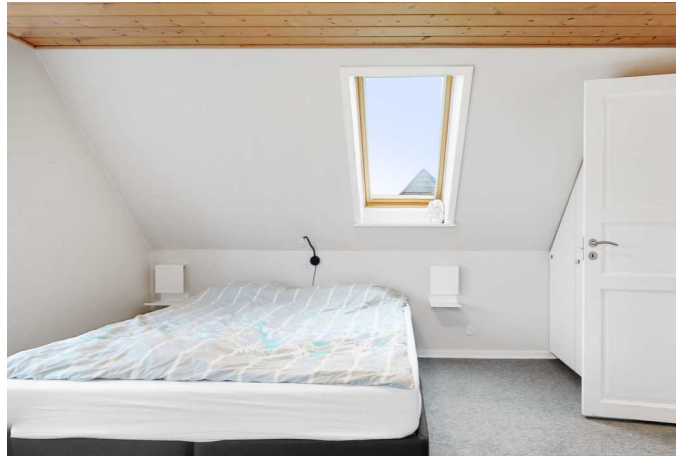
Dato: 19.04.2024



Adresse: Svalevej 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 198SK-003274
Ejerudgift/md.: 1.385

Dato: 19.04.2024



Adresse: Svalevej 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: 198SK-003274
Ejerudgift/md.: 1.385

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Svalevej 7, Hjorkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 198SK-003274
Ejerudgift/md.: 1.385

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	170 Hjorkær Ejerlav, Hjorkær
BFE-nr.:	5250383
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1955/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.156.000 kr.
Grundværdi:	232.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	924.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	185.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	726 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	94 m ²
Kælderareal:	16 m ²
Udnyttet tagetage:	66 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Andre bygninger:	66 m ²
- heraf Carport	32 m ²
- heraf Fritliggende	12 m ²
overdækning	22 m ²
- heraf Carport	

Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk forvaltning
----------------------	----------------------------------

- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Hjorkær Vest

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.

Adresse: Svalevej 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: 198SK-003274
Ejerudgift/md.: 1.385

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold: Se police hos Topdanmark

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.: 15.637

Forbrug: 21,29 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 C.

Adresse: Svalevej 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 198SK-003274
Ejerudgift/md.: 1.385

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.448	Kontantpris/udbetaling	1.495.000
Husforsikring	5.623	Tinglysningsafgift af skødet	10.850
Ejendomsværdiskat	4.716	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
Renovation	4.375	I alt	1.513.850
Rottebekæmpelse	50		
Skorstensfejning	403	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	16.616		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.576 md./ 102.908 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.825 md./ 81.899 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, 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: Svalevej 7, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 198SK-003274
Ejerudgift/md.: 1.385

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

Tilbehør:
Thermex: Emhætte
Internet udbyder: Stofa - fiber

Skabe i entre/ bryggers. Skab i soveværelset bagdøren.

I aftalen medfølger hårde hvidevare og andre løsøre IKKE

Andre forhold af væsentlig betydning:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.