

Salgsopstilling

Adresse: Bodum Bygade 5, 6200 Aabenraa
Kontantpris: 1.095.000Sagsnr.: SU-0014-3636
Ejerudgift/md.: 1.149

Dato: 20.04.2024



Beskrivelse:

Opdag dette indbydende hjem i Bodum Bygade 5, der med sin ideelle placering tilbyder en perfekt balance mellem landlig charme og nærhed til byens faciliteter. Huset, der strækker sig over 147 kvadratmeter, er indrettet med fire rummelige værelser, der giver plads til hele familien og gæster.

Boligen ligger i hjertet af et hyggeligt lokalsamfund tæt på Løjt Kirkeby, og med en kort køretur kan du nå Aabenraa centrum, hvor shopping, kultur og caféer venter. Dagligdagen bliver let med Løjt Skole og Løjt Børnehus inden for behagelig afstand, hvilket gør morgenrutinerne til en leg for børnefamilier.

Huset har gennemgået en række forbedringer, der sikrer en moderne og bekymringsfri hverdag. Sælger har blandt andet ilagt nyere klikgulve pryder hele boligen, og et nyere toilet ovenpå tilføjer ekstra komfort. Det nyinstallerede 3-lags vindue under trappen sikrer en energieffektiv og lydisoleret bolig. Med en varmvandsbeholder fra 2023 og en luft til vand varmepumpe fra 2021 er boligens opvarmning både økonomisk og miljøvenlig.

Hjemmets hjerte, køkkenet, er udstyret med moderne faciliteter, der gør madlavning til en fornøjelse, og de nyeste tilføjelser af hårde hvidevarer garanterer en problemfri hverdag. Boligen er desuden forsynet med en nyere radiator i 2023, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Denne ejendom er ideel for dem, der værdsætter et roligt og naturskønt miljø, samtidig med at de ønsker at være tæt på byens pulserende liv. Med nem adgang til Rødekro og motorvejsforbindelser er dette hjem perfekt for pendlere. Lad Bodum Bygade 5 blive rammen om jeres familiehistorie.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Bodum Bygade 5, 6200 Aabenraa
Kontantpris: 1.095.000Sagsnr.: SU-0014-3636
Ejerudgift/md.: 1.149

Dato: 20.04.2024



Stue



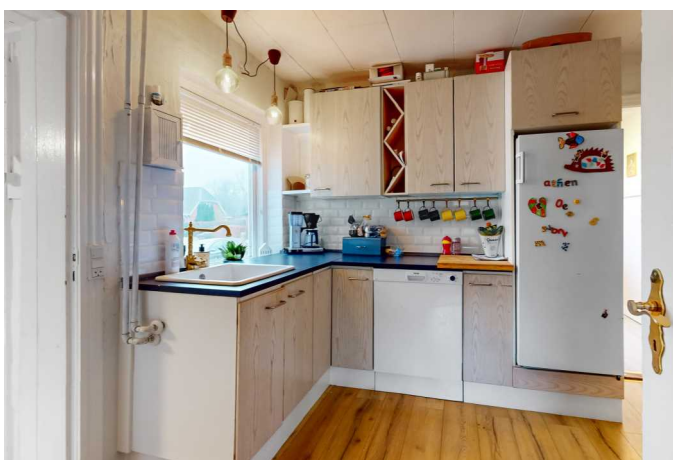
Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



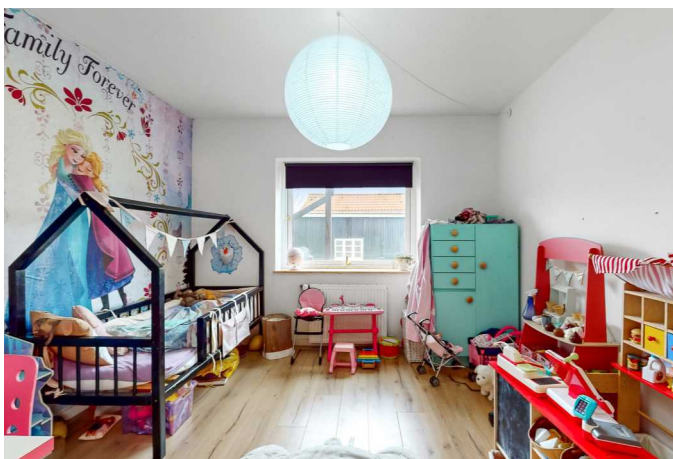
Køkken

Adresse: Bodum Bygade 5, 6200 Aabenraa
Kontantpris: 1.095.000Sagsnr.: SU-0014-3636
Ejerudgift/md.: 1.149

Dato: 20.04.2024



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



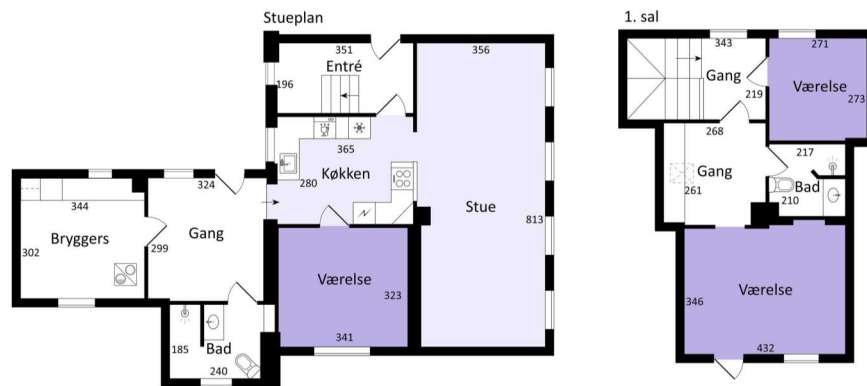
Set fra haven



Udendørs

Adresse: Bodum Bygade 5, 6200 Aabenraa
Kontantpris: 1.095.000Sagsnr.: SU-0014-3636
Ejerudgift/md.: 1.149

Dato: 20.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bodum Bygade 5, 6200 Aabenraa
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: SU-0014-3636
Ejerudgift/md.: 1.149

Dato: 20.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 24 Bodum, Løjt
BFE-nr.: 5251864
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1940

Arealer*

Grundareal udgør: 1.217 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 99 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 48 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Andre bygninger: 84 m²
- heraf Udhus 63 m²
- heraf Heraf indbygget carport 21 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 02.02.2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 744.000 kr.
Grundværdi: 169.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 595.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 135.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på 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:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2015-2026
Bodum

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.10.1942 lbnr. 927292-43 Tillægstekst Dok om udsigt mv
Nr. 2 lyst d. 03.04.1944 lbnr. 927293-43 Tillægstekst Dok om udsigt mv
Nr. 3 lyst d. 11.08.1956 lbnr. 927295-43 Tillægstekst Dok om udsigt mv
Nr. 4 lyst d. 21.04.1987 lbnr. 2804-43 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 43_C_87

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Adresse: Bodum Bygade 5, 6200 Aabenraa
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: SU-0014-3636
Ejerudgift/md.: 1.149

Dato: 20.04.2024

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: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.434 Forbrug: 14.912,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

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

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.

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 salgsopstilling, 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 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.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Bodum Bygade 5, 6200 Aabenraa
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: SU-0014-3636
Ejerudgift/md.: 1.149

Dato: 20.04.2024

Adresse: Bodum Bygade 5, 6200 Aabenraa
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: SU-0014-3636
Ejerudgift/md.: 1.149

Dato: 20.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.055	Kontantpris/udbetaling	1.095.000
Husforsikring	5.592	Tinglysningsafgift af skødet	8.450
Ejendomsværdiskat	3.036	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	7.618
Røttebekæmpelse, 2024	45		
Renovation, ANSLÆT 2023	4.055	I alt	1.111.068
		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	13.783		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.301 md./ 75.610 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.013 md./ 60.162 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: 20.04.2024
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: Bodum Bygade 5, 6200 Aabenraa
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: SU-0014-3636
Ejerudgift/md.: 1.149

Dato: 20.04.2024

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:**
Ovn - Ikea
Indbygget mikroovn - Ikea
Emhætte - Ikea
Komfur - Voss
Køleskab - Logik
Opvaskemaskine - Senz

Forsikringsforhold:
Huset bliver kun benyttet til privat beboelse.
Huset er ikke en nedlagt landbrugs- eller erhvervsejendom.
Huset bliver ikke brugt til udlejning.