

## Salgsopstilling

Adresse: Spurvevej 6, Nordby, 6720 Fanø  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: SU-0013-4718  
Ejerudgift/md.: 628

Dato: 19.04.2024



### Beskrivelse:

Hvis drømmen er det søde øliv, hvor et veletableret byliv forenes med den unikke hyggestemning, der hersker i hverdagen på Fanø, skal I ikke vente meget længere med at gøre dette til virkelighed. Her på Spurvevej 6 i Nordby får I muligheden for at skabe præcis det drømmehjem, I altid har ønsket jer. I får et blankt kanvas, hvor kun fantasien sætter grænser, og I kan følge skabelsen af jeres eget sted helt fra første spadestik til udpakning de sidste flyttekasser ud.

Grunden på den lukkede vej er 616 kvadratmeter i et hyggeligt nabolag helt centralt i den gamle bydel - tæt på hele hverdagen i Nordby. Faktisk når I Børnehaven Odden kun 3 minutters gang og Nordby Skole 5 minutters gang væk fra adressen. Hertil når I rådhuset såvel som færgen til Esbjerg kun 5 minutter til fods, og hverdagens indkøb klares i byens SuperBrugsen kun 10 minutters gang herfra. Året rundt kan I nyde de lokale tiltag i form af arrangementer, kulturtilbud og lokale forretninger, ligesom I vil bade jer i den herlige natur på øen med skov og fantastisk badestrand.

Glæd jer til at tage en tur rundt i området og ikke mindst Fanø - I vil helt sikkert falde for det hele!

### 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: Steffen Christensen

Adresse: Spurvevej 6, Nordby, 6720 Fanø  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: SU-0013-4718  
Ejerudgift/md.: 628

Dato: 19.04.2024



Adresse: Spurvevej 6, Nordby, 6720 Fanø  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: SU-0013-4718  
Ejerudgift/md.: 628

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Fanø  
Matr.nr.: 448 c Odden By, Nordby  
BFE-nr.: 5125450  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Ingen  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Ingen

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi: 753.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 602.400 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør: 616 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 9 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsattest

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 14.04.2011 lbnr. 1002440954 Filnavn:  
ce56b893-aa90-4993-806c-9b2cce76742b

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021, Fanø Kommune  
Boligområde

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, 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

Adresse: Spurvevej 6, Nordby, 6720 Fanø  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000Sagsnr.: SU-0013-4718  
Ejerudgift/md.: 628

Dato: 19.04.2024

Oplysning om jordbundsforholdervitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er ikke byggemodnet og der er ikke betalt nogle tilslutningsafgifter.

Vand og kloak: Fanø Vand

El: Netselskabet N1

Varme: Nordby Fjernvarme

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.000 heraf moms kr. 4.000**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.500 heraf moms kr. 4.100**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 75.000 heraf moms kr. 15.000**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 12.500 heraf moms kr. 2.500

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Spurvevej 6, Nordby, 6720 Fanø  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: SU-0013-4718  
Ejerudgift/md.: 628

Dato: 19.04.2024

|                       |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
|-----------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Ejerudgift 1. år:     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |
| Grundskyld            | 7.530  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | 595.000 |
| Rottebekæmpelse       | 6      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5.450   |
|                       |        | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 600.450 |
|                       |        | 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. |         |
|                       |        | Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".                                                                                            |         |
| Ejerudgift i alt 1 år | 7.536  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.007 md./ 48.082 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.086 md./ 37.033 år v/26,91%  
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: Spurvevej 6, Nordby, 6720 Fanø  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: SU-0013-4718  
Ejerudgift/md.: 628

Dato: 19.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>Ingen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|

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:

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](http://www.vurderingsportalen.dk)

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.