

Salgsopstilling

Adresse: Grønnegyden 6, Roerslev, 5466 Asperup
Kontantpris: 615.000

Sagsnr.: EK-0018-4850
Ejerudgift/md.: 1.348

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Grønnegyden 6, en perle af en ejendom, der byder på det perfekte match mellem idyl og praktisk hverdagsliv. Dette indbydende hus på 94 kvadratmeter er en oplagt mulighed for den lille familie, der drømmer om at skabe et hjem med personligt præg og samtidig ønsker at kunne flytte direkte ind.

Hjemmet fremstår velholdt og inviterer til et liv, hvor både ro og aktivitet kan forenes. Med en rummelig grund på 1749 kvadratmeter er der rig mulighed for at udfolde sig udendørs. Haven er en sand oase med store, gamle frugttræer, der giver minder om Morten Korchs pittoreske sommerlandskaber. Forestil dig de lune sommerdage, hvor du kan nyde frugternes sødme og børnenes leg i det grønne.

Til ejendommen hører også en praktisk garage samt et skur, der tilbyder masser af opbevaringsplads eller mulighed for at indrette et personligt værksted. Her kan hobbyprojekter og kreative sysler få frit løb.

Selvom naturen og freden er i højsædet, er det værd at bemærke, at motorvejen ligger en kort køretur væk, hvilket sikrer let adgang til omkringliggende byer og faciliteter. Denne baggrundslyd kan for nogle være en del af den moderne bekvemmelighed, der gør det nemt at komme rundt.

Grønnegyden 6 er et hjem, der venter på at blive fyldt med liv og kærlighed. Et sted hvor nye minder kan skabes, og hvor der er plads til både at være og at blive. Er du klar til at skrive næste kapitel i dette hus' historie? Kom forbi og mærk atmosfæren i dette dejlige hjem.

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.

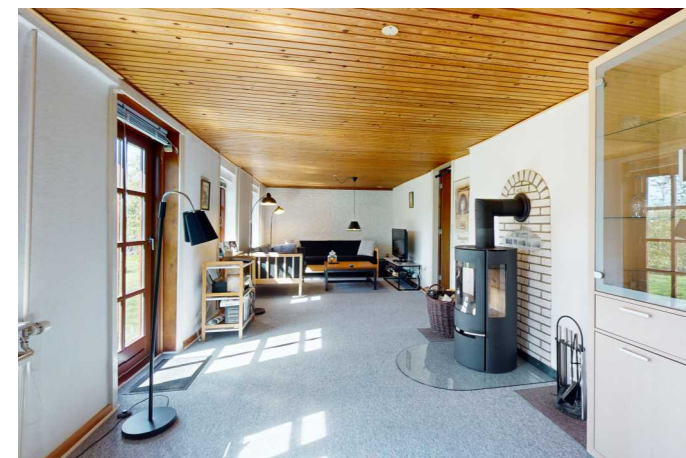
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Grønnegyden 6, Roerslev, 5466 Asperup
Kontantpris: 615.000

Sagsnr.: EK-0018-4850
Ejerudgift/md.: 1.348

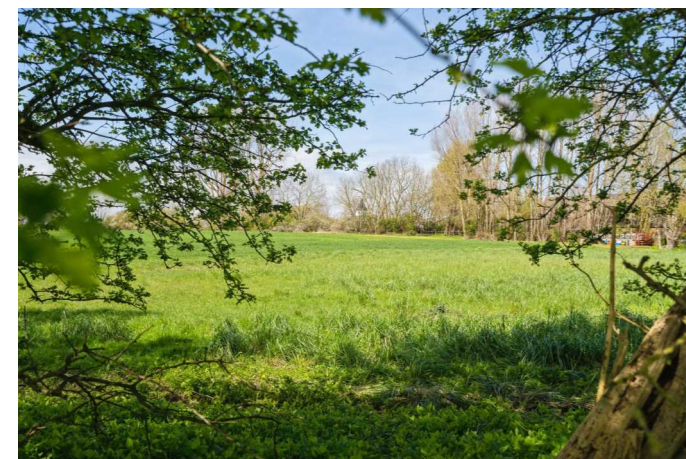
Dato: 19.04.2024



Adresse: Grønnegyden 6, Roerslev, 5466 Asperup
Kontantpris: 615.000

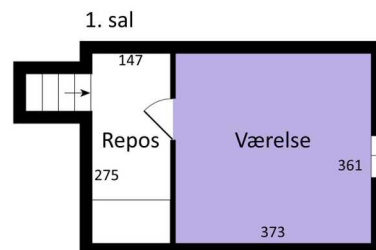
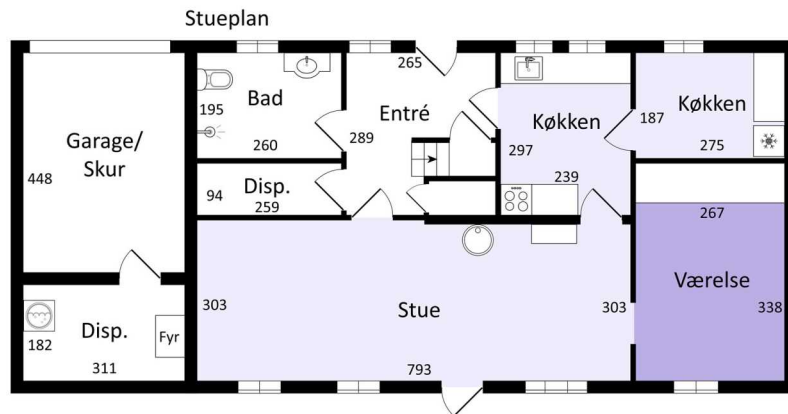
Sagsnr.: EK-0018-4850
Ejerudgift/md.: 1.348

Dato: 19.04.2024



Adresse: Grønnegyden 6, Roerslev, 5466 Asperup
Kontantpris: 615.000Sagsnr.: EK-0018-4850
Ejerudgift/md.: 1.348

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grønnegyden 6, Roerslev, 5466 Asperup
Kontantpris: 615.000

Sagsnr.: EK-0018-4850
Ejerudgift/md.: 1.348

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	7 d Rorslev By, Rorslev
BFE-nr.:	3004497
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1882/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	697.000 kr.
Grundværdi:	412.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	557.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	329.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.749 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	28 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Garage	12 m ²
- heraf Udhus	12 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	08.04.2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033
Blanke-Roerslev

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen pr. 11.04.2024.

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

Tilbehør:

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

Køl/frys : Wasco
Gaskogeplade CATA m. 3 bus
Miniovn : Gastroback
Emfang : Vidaxl
Evt. gammel vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønnegyden 6, Roerslev, 5466 Asperup
Kontantpris: 615.000

Sagsnr.: EK-0018-4850
Ejerudgift/md.: 1.348

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.800 Forbrug: 1.470,00 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 salgsoptstillingens 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 D.

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.

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.

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 forurenede 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.

Brændeovne:

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.

Adresse: Grønnegyden 6, Roerslev, 5466 Asperup
Kontantpris: 615.000

Sagsnr.: EK-0018-4850
Ejerudgift/md.: 1.348

Dato: 19.04.2024

Olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen jf.,
BBR-meddelelsen

Adresse: Grønnegyden 6, Roerslev, 5466 Asperup
Kontantpris: 615.000

Sagsnr.: EK-0018-4850
Ejerudgift/md.: 1.348

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.241	Kontantpris/udbetaling	615.000
Husforsikring	5.302	Tinglysningsafgift af skødet	5.550
Ejendomsværdiskat	2.844	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
Renovation	4.350		
Skorstensfejning	1.387	I alt	628.550
Rottebekæmpelse	53	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	16.177		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.547 md./ 42.563 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.818 md./ 33.817 år v/26,70%
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: 18.04.2024
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: Grønnegyden 6, Roerslev, 5466 Asperup
Kontantpris: 615.000

Sagsnr.: EK-0018-4850
Ejerudgift/md.: 1.348

Dato: 19.04.2024

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
--	---------------------------------

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