

Salgsopstilling

Adresse: Ladegårdsgade 11, 5610 Assens
Kontantpris: 725.000Sagsnr.: MP-0003-0698
Ejerudgift/md.: 1.033

Dato: 11.04.2024



Beskrivelse:

Hvis I søger charme og fynske himmelstrøg midt i det summende byliv i jeres boligjagt, må I endelig ikke snyde jer selv for et kig på Ladegårdsgade 11 i herlige Assens. Det charmerende byhus dækker jer ind med en flot og mulighedsrig planløsning, hvor I vil føle jer hjemme fra dag 1. Velkommen til!

Døren går op til den lyse entré, hvor detaljen i væglisterne sætter stemningen for boligen. I bevæger jer ind i det åbne, lyse køkken-alrum, der fremstår yderst indbydende og klassisk i sit design, så her får I lyst til med det samme at gå i gang med madlavningen! Måltiderne kan nydes ved spisebordet, eller I kan trække ud på den overdækkede træterrasse, når sommeren banker på.

I stueplan finder I endvidere boligens badeværelse med gode opbevaringsmuligheder samt brus, og når I går op ad trappen, mødes I af det perfekte rum til indretning af stue. Man kan lige forestille sig sofahygge til en favoritserie i det lyse, indbydende rum. Hertil venter jer 2 gode værelser med rig mulighed for indretning efter jeres ønsker, mens I på 2. sal har endnu et skønt, stort rum med indbyggede skabe og hyggelige skråvægge.

Udendørs venter et stort værksted samt en overskuelig, hyggelige have, hvor de grønne fingre kan få fri leg, når forårets første spæde solstråler titter frem.

Heller ikke beliggenheden er der en finger at sætte på. Fra den rolige, ensrettede vej i hjertet af Assens har I torvet, vandet med både strand og charmerende havnemiljø samt skovområde ganske kort fra hoveddøren. Både skole, børnehave og indkøbsmuligheder tæt på hjemmet dækker jer ind i hverdagen, og når den skal have lidt ekstra, når I byens specialforretninger og lækre spisesteder kun få minutters gang fra hjemmet. I kommer hverken til at gå på kompromis med beliggenhed eller base!

Fremvisningen kan bookes 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.

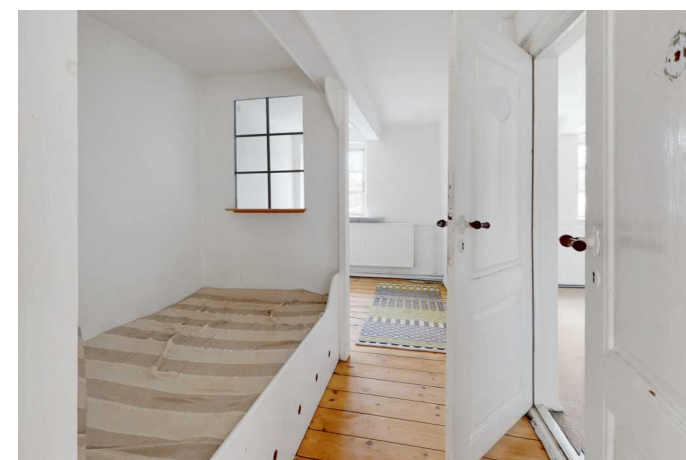
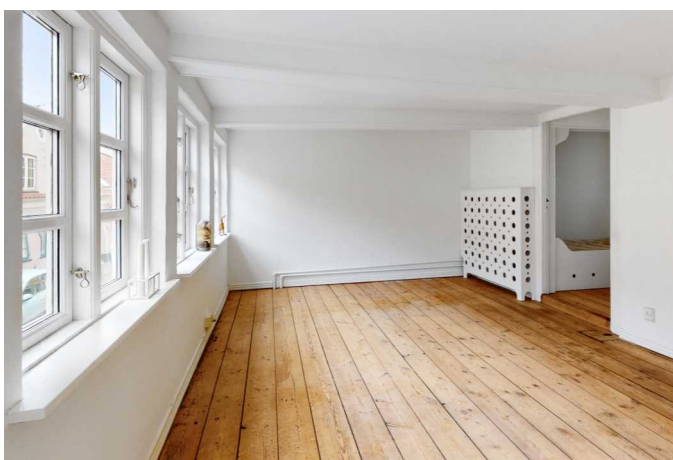
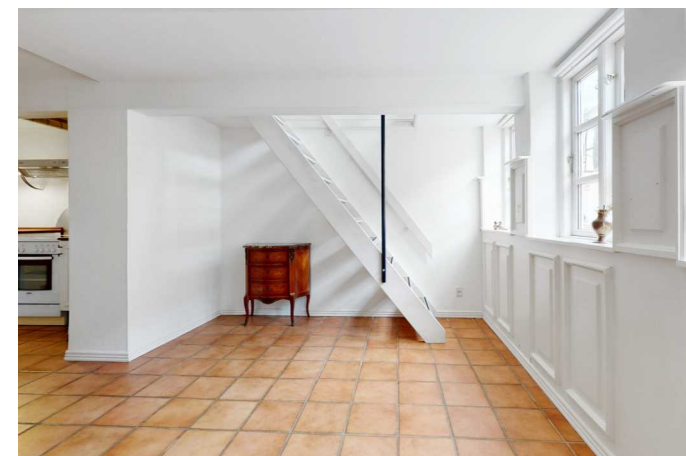
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Ladegårdsgade 11, 5610 Assens
Kontantpris: 725.000

Sagsnr.: MP-0003-0698
Ejerudgift/md.: 1.033

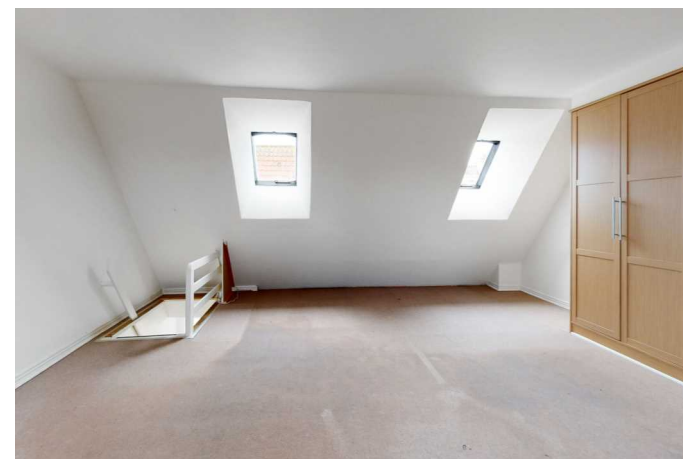
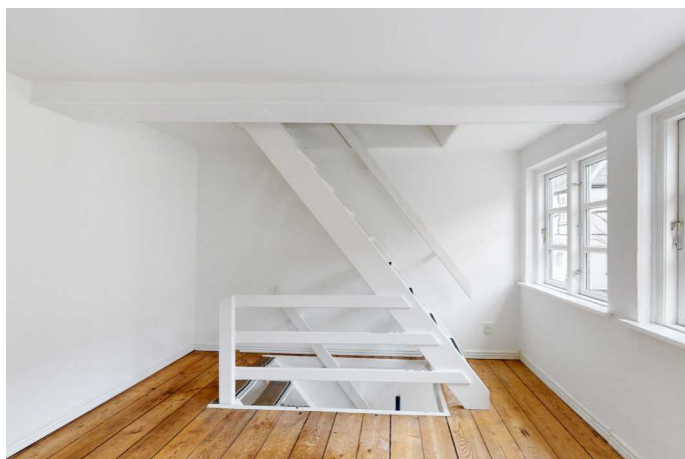
Dato: 11.04.2024



Adresse: Ladegårdsgade 11, 5610 Assens
Kontantpris: 725.000

Sagsnr.: MP-0003-0698
Ejerudgift/md.: 1.033

Dato: 11.04.2024



Adresse: Ladegårdsgade 11, 5610 Assens
Kontantpris: 725.000Sagsnr.: MP-0003-0698
Ejerudgift/md.: 1.033

Dato: 11.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ladegårdsgade 11, 5610 Assens
Kontantpris: 725.000

Sagsnr.: MP-0003-0698
Ejerudgift/md.: 1.033

Dato: 11.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	318 Assens Bygrunde
BFE-nr.:	5440402
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1843/2001

Arealer*

Grundareal udgør:	163 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	40 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	28 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
- heraf Udhus	16 m ²

Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	13.02.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	890.000 kr.
Grundværdi:	204.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	712.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	163.200 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.01.1971 lbnr. 904185-39 Tillægstekst Dok om bebyggelsens ydre fremtræden mv Filnavn: 39_D_550

Offentlige planer:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
Lokalplan: For Assens Midtby og nære omgivelser

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gram Køle/fryseskab, Bosch Komfur, Cata Emhætte, Electrolux Opvaskemaskine, Bosch Vaskemaskine, Whirlpool Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ladegårdsgade 11, 5610 Assens
Kontantpris: 725.000

Sagsnr.: MP-0003-0698
Ejerudgift/md.: 1.033

Dato: 11.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm.Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der er pluskundefordele i nærværende police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.563 Forbrug: 9,08 MWH
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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 C.

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.

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.

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 forurenet 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.

Adresse: Ladegårdsgade 11, 5610 Assens
Kontantpris: 725.000

Sagsnr.: MP-0003-0698
Ejerudgift/md.: 1.033

Dato: 11.04.2024

Adresse: Ladegårdsgade 11, 5610 Assens
Kontantpris: 725.000Sagsnr.: MP-0003-0698
Ejerudgift/md.: 1.033

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Rottebekæmpelse
Husforsikring
Renovation

Pr. år

1.828
3.631
127
3.632
3.181Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	725.000
Tinglysningsafgift af skødet	6.250
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	739.250

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

12.399

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.154 md./ 49.849 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.288 md./ 39.457 år v/27,08%
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: 11.04.2024

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: Ladegårdsgade 11, 5610 Assens
Kontantpris: 725.000

Sagsnr.: MP-0003-0698
Ejerudgift/md.: 1.033

Dato: 11.04.2024

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: 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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	374.064	374.064	360.203	DKK	2	42.670	11,75	3,62			Nej	