

Salgsopstilling

Adresse: Frydenborgvej 28, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: EK-0020-2694
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Drømmer du om at sætte dit eget præg på dit næste hjem og vågne op til en betagende udsigt hver dag? Frydenborgvej 28 byder på en unik mulighed for at realisere dine boligdrømme i hjertet af et fredet område med fri udsigt over det smukke Lillebælt.

Denne ejendom præsenterer sig med en grund, der sikrer dig en uforstyrret panoramaudsigt til Føns på Fyn og Brandsø, hvor det åbne landskab og de rolige vandflader danner rammen om et liv i harmoni med naturen. Med bar mark foran boligen og garanti for, at der ikke må bygges, kan du nyde synet af de skiftende årstider uden bekymring for fremtidige forstyrrelser.

Boligen, der måler 71 kvadratmeter, står klar til at blive forvandlet til dit drømmehjem. Uanset om du ønsker at renovere den eksisterende struktur eller bygge nyt, tilbyder grunden et solidt fundament for dine visioner. Her har du friheden til at skabe et hjem, der reflekterer din personlige stil og behov.

Beliggende i det fredede område omkring Frydenborgvej, er du sikret, at områdets naturskønne charme bevares for fremtiden. Dette er et sted, hvor tiden synes at stå stille, og hvor du kan finde ro i en travl hverdag.

Denne ejendom er ideel for dem, der ser muligheder frem for begrænsninger, og som drømmer om et hjem i tæt kontakt med naturen. Er du klar til at udforske dette enestående tilbud - Frydenborgvej 28 venter på at blive dit næste kapitel.

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.

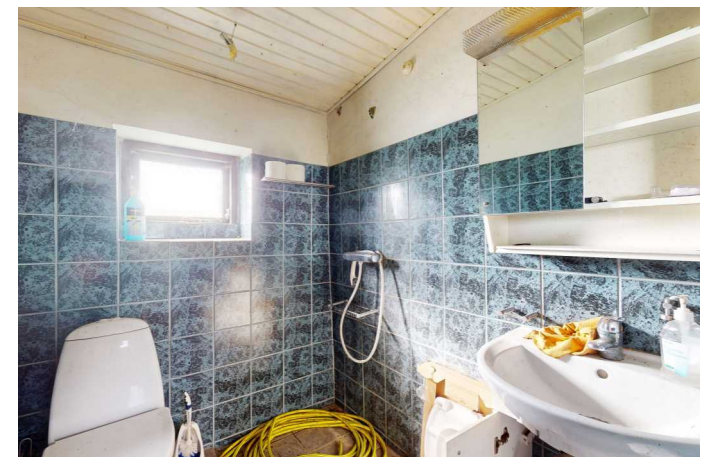
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Frydenborgvej 28, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: EK-0020-2694
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 23.07.2024



Adresse: Frydenborgvej 28, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: EK-0020-2694
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

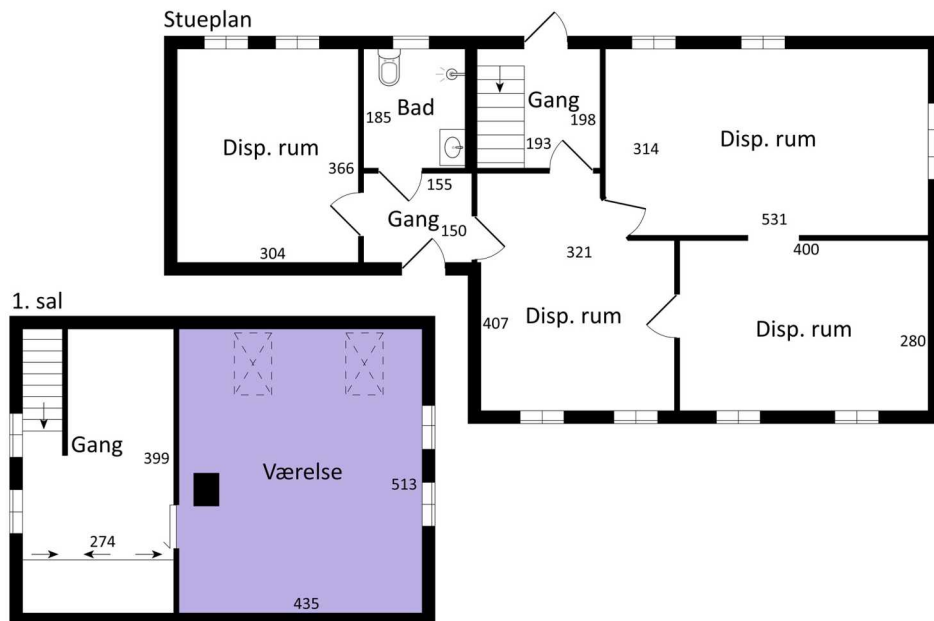
Dato: 23.07.2024



Adresse: Frydenborgvej 28, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: EK-0020-2694
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Frydenborgvej 28, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: EK-0020-2694
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	88 h Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup m.fl.
BFE-nr.:	5068027
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1882

Arealer*

Grundareal udgør:	332 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	76 m ²
- heraf Udhus	17 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	12 m ²
Boligareal i alt:	71 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033

Servitutter:Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.Nr. 1 lyst d. 06.02.1913 lbnr. 0091234153 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, vej mv
AKT 53_I_564 -Nr. 2 lyst d. 20.06.1974 lbnr. 9500-53 Tillægstekst Dok om fredning, Filnavn:
53_P_428**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	854.000 kr.
Grundværdi:	601.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	683.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	480.800 kr.

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frydenborgvej 28, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: EK-0020-2694
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 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.

Olietank:

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

Adresse: Frydenborgvej 28, 6092 Sønder Stenderup
 Kontantpris: kr. 795.000

 Sagsnr.: EK-0020-2694
 Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.484	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	5.337	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	711	I alt	kr.	801.650
Røttebekæmpelse, 2023	kr.	40			
Bygning/lukket dep, villa/stuehus	kr.	185			
Renovation, ANSLÆT	kr.	2.660			
Administration, villa/stuehus	kr.	434			
Ejerudgift i alt 1 år		12.851			

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.

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/nettoydelelse 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 4.577 md./ 54.918 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.645 md./ 43.740 år v/26,42%
 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.07.2024
 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/landingside>

Adresse: Frydenborgvej 28, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: EK-0020-2694
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 23.07.2024

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