

Salgsopstilling

Adresse: Margaardvej 40, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: 1.195.000Sagsnr.: 198EO-003216
Ejerudgift/md.: 1.009

Dato: 11.04.2024



Beskrivelse:

Margaardvej 40 byder jer på en herlig, velindrettet familievilla i hyggelige Nørre Aaby - placeret fantastisk i Fyns skønne naturlandskab med alt, I behøver, tæt på. Det nye hjem sikrer jer muligheder for at indrette jer som alt fra børnefamilie til ungt såvel som modent par på en god planløsning. Velkommen til!

Fra den lyse entré med trappe til 1. sal bevæger I jer ind i boligens lyse stue, der emmer af en hyggelig stemning. Om det er på grund af de fine vinduer, der giver et skønt lysindfald, eller muligheden for at samle familien til en herlig middag, er et godt spørgsmål - i al fald er det blandt andet, hvad I får her!

Fra stuen er der adgang til boligens første værelse med god plads til dobbeltsengen og den store garderobe, mens I også tilgår boligens køkken fra stuen. Her får I alverdens skabs- og bordplads, når livretterne skal kokkereres, og de kulinariske skatte kan opbevares i viktualierummet.

En gang fører jer til badeværelset, der byder på god plads foruden bruseniche og plads til vaskesøjle. Fra gangen har I ligeledes adgang til et yderst anvendeligt disponibelt rum, ligesom I kan tilgå en skøn overdækket træterrasse.

På 1. sal venter endnu 2 gode værelser med gode indretningsmuligheder, så her får I flot plads til at indrette jer som børnefamilie såvel som enlig eller par, der drømmer om god plads til hobbyer og lignende.

Nørre Aaby dækker jer ind med lidt af det hele. Placeret fleksibelt midt i byen når I fra hjemmet alt fra de gode indkøbsmuligheder til byens skole og daginstitution på en kort cykel- eller gåtur. Hertil har I blot 750 meter til Nørre Aaby Station, hvor regionaltoget kører fra og kan tage jer Fyn rundt - og mere til! Hertil placerer I jer også fleksibelt i forhold til motorvejen få minutters kørsel fra hjemmet.

Book fremvisningen 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Margaardvej 40, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 198EO-003216
Ejerudgift/md.: 1.009

Dato: 11.04.2024



Adresse: Margaardvej 40, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: 1.195.000

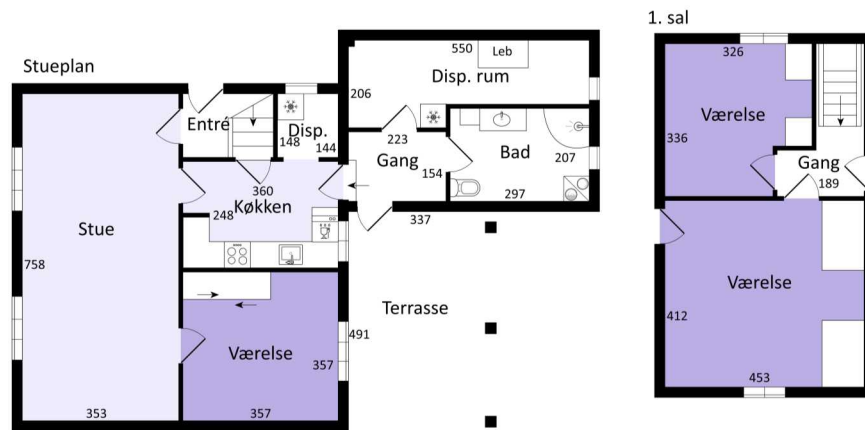
Sagsnr.: 198EO-003216
Ejerudgift/md.: 1.009

Dato: 11.04.2024



Adresse: Margaardvej 40, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: 1.195.000Sagsnr.: 198EO-003216
Ejerudgift/md.: 1.009

Dato: 11.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Margaardvej 40, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: 1.195.000Sagsnr.: 198EO-003216
Ejerudgift/md.: 1.009

Dato: 11.04.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	18 g Nr. Aaby By, Nr. Aaby
BFE-nr.:	3004039
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1912

Arealer*

Grundareal udgør:	428 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	64 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
- heraf Udhus	22 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	14.09.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** Nej**Tinglyste servitutter:**

1. 12.02.1912--911969-40 Dok om skel/byggeretsligt skel mv
2. 06.10.1967--5724-40 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt,

Offentlige planer m.v.:**Kommuneplan:** Margaardvej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	727.000 kr.
Grundværdi:	567.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	581.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	453.600 kr.

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

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

Whirlpool opvaskemaskine**Voss** komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Margaardvej 40, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 198EO-003216
Ejerudgift/md.: 1.009

Dato: 11.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 25.760,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Adresse: Margaardvej 40, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 198EO-003216
Ejerudgift/md.: 1.009

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse

Pr. år
3.084
3.405
2.966
2.600
59

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	9.050
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	1.212.050

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

12.114

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.835 md./ 82.023 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.431 md./ 65.168 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: 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: Margaardvej 40, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 198EO-003216
Ejerudgift/md.: 1.009

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:
--	---------------------------------

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