

Salgsopstilling

Adresse: Gammeldam 59, 6430 Nordborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 198SC-002623
Ejerudgift/md.: 203

Dato: 11.04.2024



Beskrivelse:

I et veletableret villakvarter i nydelige Nordborg venter jeres drømme på at blive til virkelighed her på Gammeldam 59 - her får I 896 kvadratmeter til at udleve jeres vildeste boligønsker på en beliggenhed, hvor I hverken kommer til at mangle det ene eller det andet. Hjertelig velkommen til Nordborg!

Når jeres nye hjem står her på Gammeldam 59, kan I tælle mere end blot jeres drømmebolig med i handlen. I placerer jer flot med udsigt over Gammeldam Sø - et syn, der i sandhed giver ro til krop og sjæl. Her kan I også nyde en fantastisk gåtur, når I trænger til et afbræk i hverdagen med frisk luft og højt til himlen. Hertil har Nordborg alt, I behøver af indkøb kun 900 meter hjemmefra samt skole og daginstitutioner. Nordborg Slot og sø gør sig også fantastisk året rundt, ligesom også Dyvig lystbådehavn giver jer et herligt havnemiljø, der indbyder til mange hyggelige stunder. Hertil befinder I jer blot 6 kilometer fra Danfoss Universe, hvad end arbejde eller fornøjelse trækker jer hertil, mens der også lige om lidt er et helt nyt ferieresort på plads på Nordals.

Tag en tur rundt i området og se det for jer - vi er ret sikre på, at det charmerende område og de attraktive muligheder, som Nordborg byder på, fanger jer ved første øjekast!

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: Steffen Christensen

Adresse: Gammeldam 59, 6430 Nordborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 198SC-002623
Ejerudgift/md.: 203

Dato: 11.04.2024



Adresse: Gammeldam 59, 6430 Nordborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 198SC-002623
Ejerudgift/md.: 203

Dato: 11.04.2024

<u>Ejendomsdata:</u>		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Helårsgrund	
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),	
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse	
Kommune:	Sønderborg	
Matr.nr.:	1161 Nordborg	
BFE-nr.:	8477205	
Parcel nr.:		
Zonestatus:	Byzone	
Vand:		
Vej:	Privat fællesvej	
Kloak:		
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
	Offentlig vurdering pr.:	2022
	Ejendomsværdi:	161.100 kr.
	Grundværdi:	167.000 kr.
	Grundlag for grundskyld:	133.600 kr.
Arealer		
	Grundareal udgør:	896 m ²
	- heraf vej	
	Grundareal ifølge:	Tingbogsattest

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja
Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tinglyste servitutter:

1. 07.10.1997--21324-45 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, tilbageskødningspligt mv, indeholder bestemmelser om salg. på 177 og Holm 15,301,524 og 525 og 1183 Nordborg
2. 21.07.2009--11793-45 Dok om byggepligt, byggefrist mv

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde ved Gammeldam i Nordborg
Kommuneplan: Boligområde ved Gammeldam

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

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.

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.

Adresse: Gammeldam 59, 6430 Nordborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000Sagsnr.: 198SC-002623
Ejerudgift/md.: 203

Dato: 11.04.2024

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

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

Miljøundersøgelse

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

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

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

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: Gammeldam 59, 6430 Nordborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 198SC-002623
Ejerudgift/md.: 203

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.804	Kontantpris/udbetaling	145.000
Grundejerforening	600	Tinglysningsafgift af skødet	2.750
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	33	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	2.750
		I alt	150.500
		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	2.437		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 903 md./ 10.837 år Netto **ekskl.** ejerudgift 699 md./ 8.386 år v/26,63%
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: Gammeldam 59, 6430 Nordborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 198SC-002623
Ejerudgift/md.: 203

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
Ingen													