

Salgsopstilling

Blomstrøm Bolig

Solsortevej 26, 5500 Middelfart

Tlf. 64 41 10 10 - CVR 41967838

blomstrom.dk - mail@blomstrom.dk



Blomstrøm Bolig

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nederballevej 2, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: BB00122
Ejerudgift/md.: kr. 872

Dato: 24.05.2024



Beskrivelse:

Leder du efter et nyt sted at kalde hjem, behøver du ikke lede længere end til Nederballevej 2 i det rolige Fjelsted. Denne ejendom, som er til salg til en fornuftig pris, byder på en pæn og lys bolig, der strækker sig over hele 3 plan inklusiv en anvendelig kælder.

Med et boligareal på 102 m² + 62 m² god kælder, tilbyder huset en praktisk og overskuelig indretning. Det store plus er den udnyttede kælderetage, som rummer god opbevaringsplads og potentielt giver plads til forskellige hobbyaktiviteter.

De pæne vedligeholdte vinduer og et solidt tag sikrer en bolig, der ikke blot er værn mod vejrets luner, men også et hjem, der stråler af velholdthed ved første blik. Den pudsede facade bidrager til ejendommens charmerende udseende og inviterer indenfor i den hyggelige atmosfære.

Inde i boligen finder du et pænt og funktionelt badeværelse samt endnu et toilet i kælderen, hvilket er en luksus i hverdagen og specielt når du har gæster. Dette sørger for mindre trængsel under morgen- og aften timerne.

Haven omkring ejendommen kræver minimal vedligeholdelse, så her kan du blot nyde årstidernes skift uden at skulle bruge al din fritid på havearbejde. Grundstørrelsen på 720 m² sikrer også plads til forskellige udendørsaktiviteter og mulighed for at anlægge et hyggeligt terrasseområde, hvor kaffen kan nydes i solen.

Med kort afstand til indkøbsmuligheder i både Harndrup og Ejby, ligger ejendommen ideelt for den praktisk anlagte køber. Dagligdagens ærinder kan let klares, og den nærliggende motorvej, gør det nemt at komme til Odense eller Trekantsområdet.

Denne ejendom på Nederballevej 2 opfylder behovet for en hjemlig base med plads til både familie, arbejde og afslapning. Du er inviteret til at opleve mulighederne og potentialet som dette hjem tilbyder.

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: Jesper Blomstrøm



Adresse: Nederballevej 2, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: BB00122
Ejerudgift/md.: kr. 872

Dato: 24.05.2024



Ejendommen



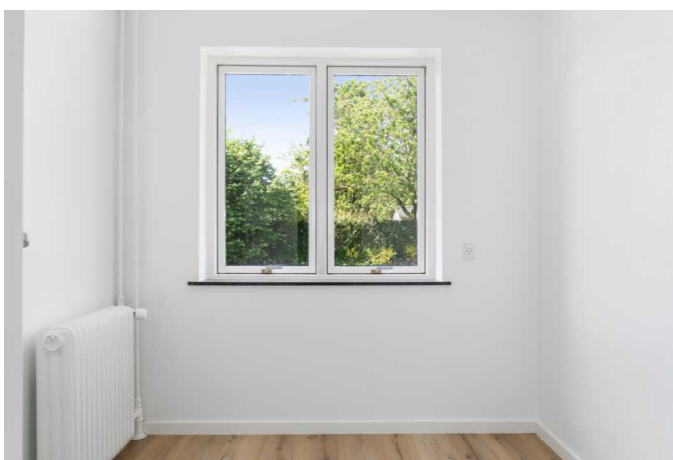
Ejendommen



Ejendommen set fra vejen



Entre



Værelse



Køkken



Adresse: Nederballevej 2, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: BB00122
Ejerudgift/md.: kr. 872

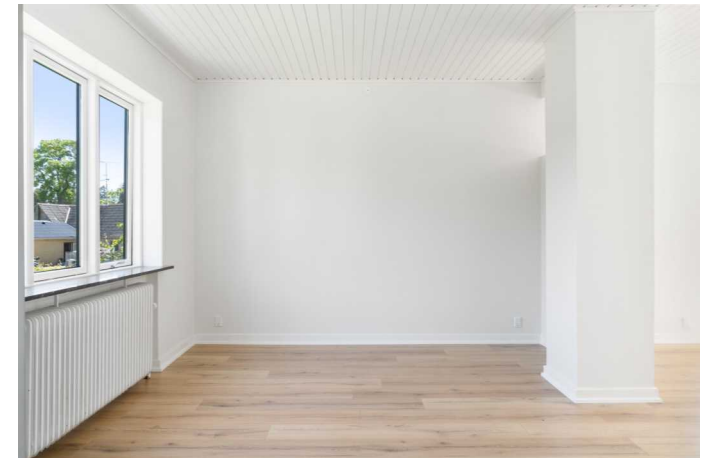
Dato: 24.05.2024



Køkken



Alrum



Stue



Stue



Stue



Stuen

Blomstrøm Bolig

Solsortevej 26, 5500 Middelfart

Tlf. 64 41 10 10 - CVR 41967838

blomstrom.dk - mail@blomstrom.dk

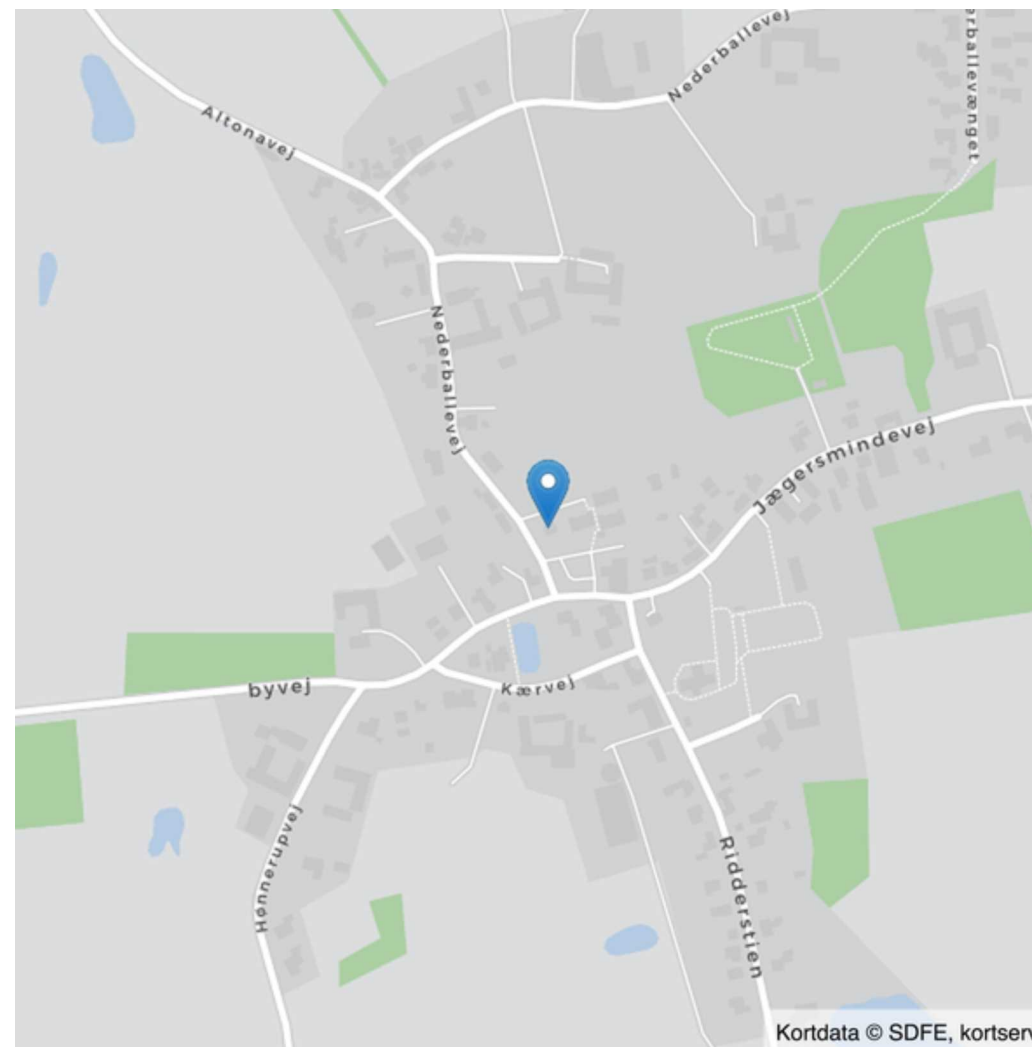


Blomstrøm Bolig

Adresse: Nederballevej 2, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: BB00122
Ejerudgift/md.: kr. 872

Dato: 24.05.2024





Adresse: Nederballevej 2, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: BB00122
Ejerudgift/md.: kr. 872

Dato: 24.05.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	18 a Fjelsted By, Fjelsted
BFE-nr.:	2702531
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	701.000 kr.
Grundværdi:	195.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	560.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	156.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	720 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	62 m ²
Kælderareal:	62 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.05.1949 Dok om byggelinier mv, Vedr 18AT
Nr. 2 lyst d. 25.10.1989 Lokalplan nr. FH58, Vedr 18AT
Nr. 3 lyst d. 22.04.1991 Dok om fredning, forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 18AT

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, emhætte, køleskab og opvaskemaskine. Der gives ingen funktionsgaranti på medfølgende hvidevare, da sælger ikke selv har beboet ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nederballevej 2, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: BB00122
Ejerudgift/md.: kr. 872

Dato: 24.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.000 Forbrug: 1.945,00 m3

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.



Adresse: Nederballevej 2, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: BB00122
Ejerudgift/md.: kr. 872

Dato: 24.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.860	Kontantpris/udbetaling	kr.	798.000
Grundskyld	kr.	1.061	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.232
Husforsikring	kr.	2.133	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	4.350	I alt	kr.	812.882
Rottebekæmpelse	kr.	55			

Ejerudgift i alt 1 år

10.459

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 4.625 md./ 55.498 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.674 md./ 44.083 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 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: 24.05.2024

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: Nederballevej 2, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: BB00122
Ejerudgift/md.: kr. 872

Dato: 24.05.2024

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