v/ Jens-Erik Meng
Sankt Nicolai Gade 6
5700 Svendborg
info@mengbolig.dk
Tlf. 60225700

MENG
BOLIG & ERHVERV

Salgsopstilling

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: Landevejen 8, 5882 Vejstrup
Sagsnr.: 90006
Dato: 31.1.2023
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000
Ejerudgift/md.: 668



Beskrivelse:

Byggegrund på 1666 m² i Vejstrup, syv km fra Svendborg. Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på 35, hvilket giver mulighed for at opføre en større ejendom. Eksempelvis villa, mindre rækkehusbebyggelse, 2 x dobbelthuse eller blandet bolig og erhverv.

Der har tidligere ligget et hus på grunden, som nu er fjernet og derfor giver plads til et nyt byggeprojekt. Der er allerede indlagt vand og el samt kloakeret. Tilslutningsafgifter hertil er således omfattet af købesummen.

Vejstrup er meget velbeliggende i forhold til skoler og indkøbsmuligheder i nabobyerne Skårup og Oure. Strand og vand er inden for cykelafstand og for pendleren er der særdeles gode vej- og busforbindelser til Svendborg og Nyborg. Grunden er beliggende meget tæt på den unikke natur ved Vejstrup Ådal og den idylliske Vejstrup Vandmølle, hvilket betyder, at man er helt tæt på ét af de smukkeste områder på Fyn.

En grund med mange muligheder, hvad enten man vælger at bygge stort eller småt.

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: Jens-Erik Meng

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

v/ Jens-Erik Meng
Sankt Nicolai Gade 6
5700 Svendborg
info@mengbolig.dk
Tlf. 60225700

MENG
BOLIG & ERHVERV

Adresse: Landevejen 8, 5882 Vejstrup
Sagsnr.: 90006
Dato: 31.1.2023
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000
Ejerudgift/md.: 668








v/ Jens-Erik Meng
Sankt Nicolai Gade 6
5700 Svendborg
info@mengbolig.dk
Tlf. 60225700

MENG
BOLIG & ERHVERV

Adresse: Landevejen 8, 5882 Vejstrup
Sagsnr.: 90006
Dato: 31.1.2023
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000
Ejerudgift/md.: 668

Ejendomsdata:

Ejendommen
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Svendborg Kommune
Matr.nr.: 42a Vejstrup By, Vejstrup
BFE-nr.: 3032977
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Vurdering
Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 940.000,00
Heraf grundværdi: 384.700,00
Grundlag for ejendomsskat: 188.100,00

Arealer
Grundareal udgør: 1666 m^2
Grundareal ifølge: Tingbog

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:
1. 24.06.1930 - Dok om byggelinier mv RETTE AKT ER 36_AA_556
2. 14.09.2010 - Anvendelse og udstykning m.m.

Offentlige planer m.v.:
Lokalplan: Blandet bolig og erhverv
Kommuneplan: Blandet bolig- og erhvervsområde Landevejen
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Nye ejendomsvurderinger:

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

v/ Jens-Erik Meng
Sankt Nicolai Gade 6
5700 Svendborg
info@mengbolig.dk
Tlf. 60225700

MENG
BOLIG & ERHVERV

Adresse: Landevejen 8, 5882 Vejstrup | Sagsnr.: 90006 | Dato: 31.1.2023
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000 | Ejerudgift/md.: 668

Oplysning om jordbundsforhold:

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 geotekniske forhold 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: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: 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.

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

v/ Jens-Erik Meng
Sankt Nicolai Gade 6
5700 Svendborg
info@mengbolig.dk
Tlf. 60225700

MENG
BOLIG & ERHVERV

Adresse: Landevejen 8, 5882 Vejstrup | Sagsnr.: 90006 | Dato: 31.1.2023
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000 | Ejerudgift/md.: 668

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsskat	4.510,00
Ejendomsværdiskat	3.438,04
Skadedyrsbekæmpelse	72,38
Ejerudgift i alt 1. år:	8.020,42

Kontantbehov ved køb:	
Kontantpris/udbetaling	495.000,00
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	7.450,00
Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået	7.500,00
I alt	509.950,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle finansielle og byggetekniske rådgivere. Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.

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: 2.802 md./ 33.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.206 md./ 26.473 år v/ 27,32 %
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: 31.1.2023. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

v/ Jens-Erik Meng
Sankt Nicolai Gade 6
5700 Svendborg
info@mengbolig.dk
Tlf. 60225700

MENG
BOLIG & ERHVERV

Adresse: Landevejen 8, 5882 Vejstrup | Sagsnr.: 90006 | Dato: 31.1.2023
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000 | Ejerudgift/md.: 668

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 relakseres 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	1,44						Nej	

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening