

Salgsopstilling

Adresse: Søndre Smalbyvej 26, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 100.000

Sagsnr.: SU-0013-5717
Ejerudgift/md.: 207

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Blot 15 minutters afstand fra Hals havn placeret midt i den skønne danske natur, gemmer sig denne perle af naturgrund, hvor jeres fremtidige tilflugtssted nu kan blive til virkelighed. Her venter jer en masse spændende og kreative fremtidsudsigter, hvor I her får mulighed for at opføre drømme fritidshuset, hvor hele familien kan samles i weekenderne og feriedagene, når den står på ren afslapning.

Jeres nye fritidsgrund sikrer jer kort afstand til dejlig badestrand - faktisk har I kun 12 minutters kørsel til Bisnap strand, hvor I kan nyde en dejlig dukkert i det skønne, blå hav til sommer og et vinterbad for de friske. Når turene til stranden bliver for vante, kan I søge mod Hals, der med sin livlige havnepromenade om sommeren byder på aktiviteter for hele familien. Herudover kan dagen bruges på en af de gode vandrestier blandt den skønne natur, med højt til himlen og fuglenes kvinden foroven. Efter en hel dag på farten kan I slå jer ned i det kendte Rasmus Klump pandekagehus og nyde en vaffel med alt tilbehør.

Blot 10-15 minutters kørsel fra hjemmet finder I nærmeste indkøbsmuligheder, specialbutikker og hyggelige spisesteder, hvor feriedagens fornødenheder kan klares.

Drømmer I om familie kollektiv med opførsel af 2 separate huse er dette også en mulighed at tage med i betragtning, når tegningerne skal laves.

Tag en tur rundt i området og lad drømmene få frit spil - Muligheder er mange og kun jeres!

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Søndre Smalbyvej 26, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 100.000

Sagsnr.: SU-0013-5717
Ejerudgift/md.: 207

Dato: 19.04.2024



Adresse: Søndre Smalbyvej 26, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 100.000

Sagsnr.: SU-0013-5717
Ejerudgift/md.: 207

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:		Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Ejendommen			
Ejendomstype:	Fritidsgrund	Offentlig vurdering pr.:	2020
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),	Ejendomsværdi:	79.700 kr.
Ifølge:	Kommunale oplysninger	Grundværdi:	79.700 kr.
Kommune:	Brønderslev	Grundlag for grundskyld:	79.300 kr.
Matr.nr.:	114 u Melholt Ejerslav, Aså-Melholt		
BFE-nr.:	3183882		
Parcel nr.:		Arealer	
Zonestatus:	Sommerhusområde	Grundareal udgør:	3.672 m²
Vand:	Ingen vandforsyning registreret	- heraf vej	
Vej:	Fælles/privat	Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Kloak:	Ingen afløbsforhold registreret		

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

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 12.05.1972 lbnr. 928240-79 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 79_F_313
Nr. 2 lyst d. 18.12.1973 lbnr. 928241-79 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer mv Filnavn: 79_L_429

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplan:
Sommerhusområde ved Smalby

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033
Sommerhusområde ved Smalby
Brønderslev om 20 år
Planstrategi 2007-2011
Planstrategi 2011
Planstrategi 2019

Adresse: Søndre Smalbyvej 26, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 100.000Sagsnr.: SU-0013-5717
Ejerudgift/md.: 207

Dato: 19.04.2024

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

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

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

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

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: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 15.000 heraf moms kr. 3.000**EI:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.500 heraf moms kr. 4.100**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 50.000 heraf moms kr. 10.000**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

EI: Nord energi, tilslutningsbidrag standard 25 A

Vand: Melholt Vandværk

Kloak: Ingen offentlig kloak, så der skal laves nedsivningsanlæg

Varmeforsyning: Der er flere muligheder for varmforsyning

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: Søndre Smalbyvej 26, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 100.000

Sagsnr.: SU-0013-5717
Ejerudgift/md.: 207

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.477	Kontantpris/udbetaling	100.000
Rottebekæmpelse	8	Tinglysningsafgift af skødet	2.450
		I alt	102.450
		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	2.484		

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 590 md./ 7.081 år Netto **ekskl.** ejerudgift 454 md./ 5.442 år v/27,38%

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: 19.04.2024

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: Søndre Smalbyvej 26, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 100.000

Sagsnr.: SU-0013-5717
Ejerudgift/md.: 207

Dato: 19.04.2024

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: Ingen
--	--

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