

Salgsopstilling

Adresse: Ørhagevej 41, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: 2.998.000Sagsnr.: MP-0004-4203
Ejerudgift/md.: 1.843

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Hvis bølgen brusen i ørerne og den friske vestenvind i ansigtet lyder som opskriften på jeres næste boligkapitel, skal I 100% kigge mod det fantastiske Klitmøller. I bosætter jer i det populære Cold Hawaii, der scorer toppoint året rundt på både beliggenhed og sammenhold - og især denne bolig med nem adgang til det hele. Velkommen indenfor!

Døren går op til en rummelig entré, hvorfra I har adgang til et fantastisk indbydende køkken-alrum i forbindelse med stue. Rummet kan bære indretning af langbord, hvor hele familien kan samles på mærkedage, ligesom et hyggeligt sofabjørne også kan få plads. Fra rummet har I desuden udgang til den store træterrasse og den herlige, private have, hvor I kan nyde Costa del Klitmøller i læ for vestenvinden.

I stueplan finder I desuden et rummeligt badeværelse med både brus og stort badekar samt et bryggers med gode opbevaringsmuligheder samt vaskefaciliteter. Fra bryggerset har I adgang til boligens store garage med plads til opbevaring af surfboards, værksted og hobbyaktiviteter, og I har også adgang til et ekstra isoleret rum til alverdens anvendelse.

På 1. sal venter jer endnu et yderst tiltalende leverum med højt til loftet, ovenlysvinduer og synlige bjælker, der komplimenteres af det herlige lysindfald og den betagende udsigt over haven og området. Herfra har I adgang til en rummelig hems og 3 flotte værelser, så her er plads til stort og småt.

Klitmøller er et helt unikt samfund, hvor alle med det samme vil føle sig velkomne. Foruden at have hverdagens fornødenheder dækket ind med indkøb, daginstitution og skole, bosætter I jer midt i det fantastiske smukke Nationalpark Thy. Det vil sige, at I får en unik adgang til rå, dansk natur lige udenfor hoveddøren, samtidig med I har adgang til det fantastiske Vesterhav en kort gåtur herfra. Glæd jer til at opleve det hele!

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: Mette Pedersen

Adresse: Ørhagevej 41, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: 2.998.000

Sagsnr.: MP-0004-4203
Ejerudgift/md.: 1.843

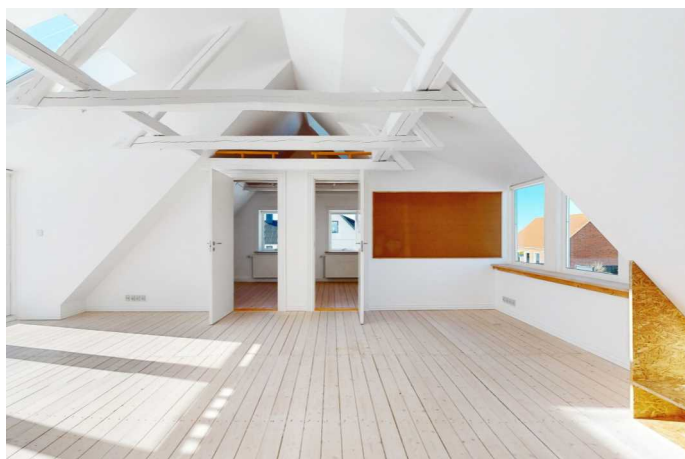
Dato: 19.04.2024



Adresse: Ørhagevej 41, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: 2.998.000

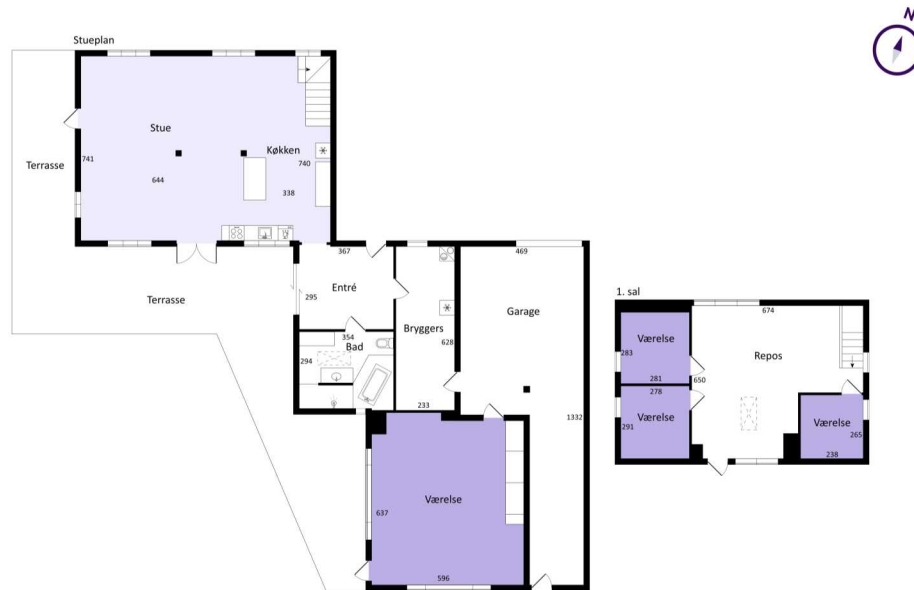
Sagsnr.: MP-0004-4203
Ejerudgift/md.: 1.843

Dato: 19.04.2024



Adresse: Ørhagevej 41, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: 2.998.000Sagsnr.: MP-0004-4203
Ejerudgift/md.: 1.843

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ørhagevej 41, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: 2.998.000

Sagsnr.: MP-0004-4203
Ejerudgift/md.: 1.843

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Thisted
Matr.nr.: 35 e Klitmøller Huse, V. Vandet
BFE-nr.: 3404566
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1931

Arealer*

Grundareal udgør: 656 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 122 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 50 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Andre bygninger: 39 m²
- heraf Garage 39 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af andre (lukket for indberetning)
- af dato: 05.10.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.774.000 kr.
Grundværdi: 621.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.419.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 496.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Blomberg
Vaskemaskine - SIEMENS
Tørretumbler - SIEMENS

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

Partiel Byplanvedtægt nr. 6 for Klitmøller

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.04.2003 lbnr. 11514-73 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 73_C_15
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Adresse: Ørhagevej 41, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: 2.998.000Sagsnr.: MP-0004-4203
Ejerudgift/md.: 1.843

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 33,62 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Ørhagevej 41, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: 2.998.000

Sagsnr.: MP-0004-4203
Ejerudgift/md.: 1.843

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse

Pr. år

5.564
5.295
7.238
3.891
125

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	2.998.000
Tinglysningsafgift af skødet	19.850
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	3.025.850

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

22.113

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.113 md./ 205.351 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.593 md./ 163.119 år v/26,77%
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: Ørhagevej 41, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: 2.998.000

Sagsnr.: MP-0004-4203
Ejerudgift/md.: 1.843

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

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Brændeovn: Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 indeværende 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.