

Salgsopstilling

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: 2.495.000Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: 3.513

Dato: 17.01.2023



Beskrivelse:

Et stenkast fra Frederikshavn finder I jeres nye hjem på Lerstien 3, hvor der ikke blot venter jer en skøn familievilla med veludført indretning - og I får det hele med fantastisk panoramaudsigt til grønne trætoppe og havet. Velkommen til!

Entréen byder jer indenfor, og I får flot plads til at komme af med overtøjet, før I bevæger jer ind i en rummelig fordelingsgang. Herfra går turen ind i det fantastiske fællesrum, der i sandhed udgør husets hjerte. Et fantastisk lysindfald gennem de flotte panoramavinduer giver prikken over i et, og I kan nyde den betagende udsigt i hele rummet. Her får I god plads til at indrette jer med både opholds- og spisestue, mens I også har udgang til jeres træterrasse, hvor udsigten bliver endnu bedre på en sommerdag med et glas kold rosé i hånden.

Ved siden af stuen er det lyse køkken med al den skabs- og bordplads, I behøver for at lave hele familiens livretter. Boligens værelser fordeler sig med 2 værelser - oplagte til børneværelser eller hjemmekontoret - i den ene ende, mens soveværelset kan placeres i den anden ende. Ved siden af sidstnævnte er boligens fine badeværelse med brus og klassiske hvide klinker.

Hertil har I i kælderplan 3 gode, anvendelige disponible rum, der kan anvendes som alt fra viktualierum, opbevaring eller det hobbyværksted, I altid har manglet.

I bosætter jer i et roligt nabolag, hvor I ikke kommer til at blive generet af gennemkørende trafik og støj. Der er desuden aftale om fjernvarme, som planlægges i drift primo 2023. Hverdagens indkøb klares i Frederikshavn, hvor I finder mange gode supermarkeder samt specialforretninger og lækre spisesteder. Det er også i Frederikshavn børnenes skole, gymnasium og daginstitution nås, ligesom også foreningsliv, badestrand og et hyggeligt havnemiljø venter jer i byen.

Book jeres fremvisning allerede nu!

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: Steffen Christensen

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: 3.513

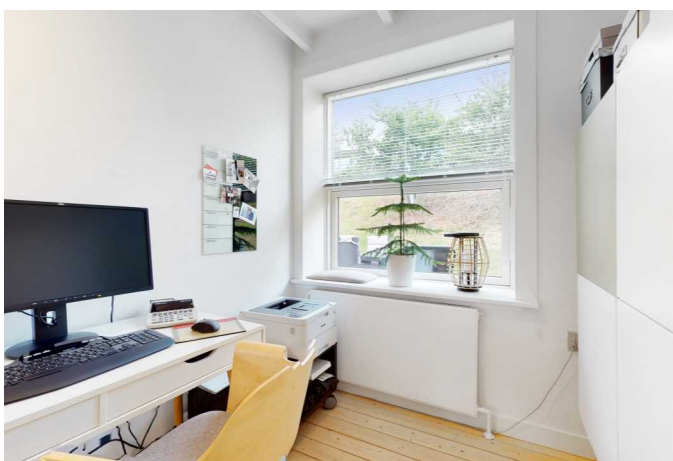
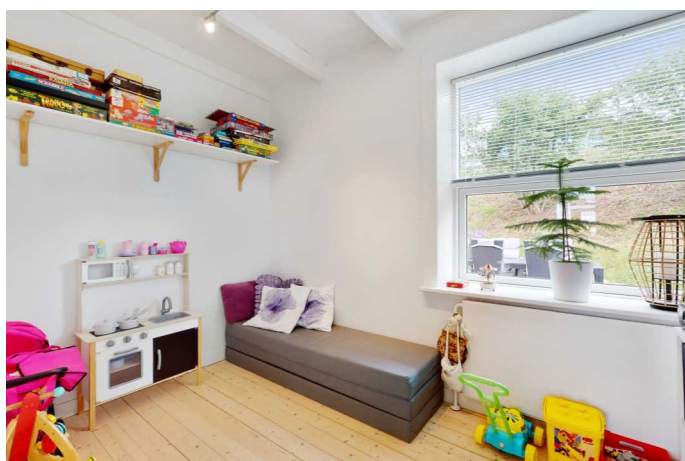
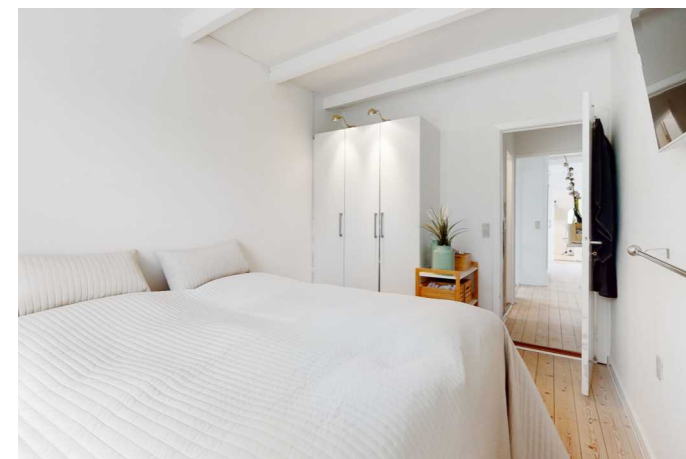
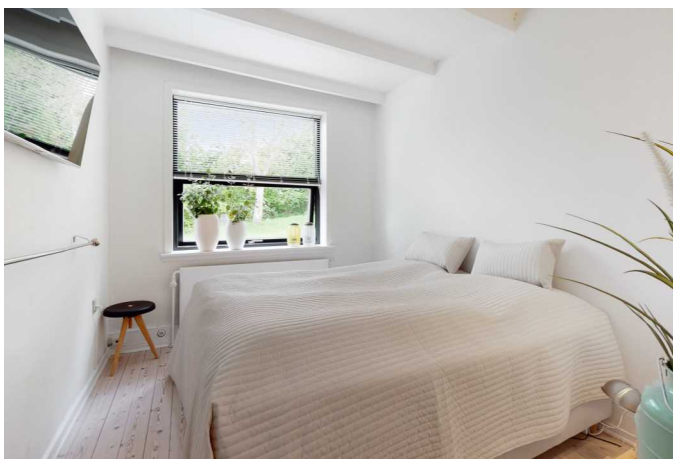
Dato: 17.01.2023



Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: 3.513

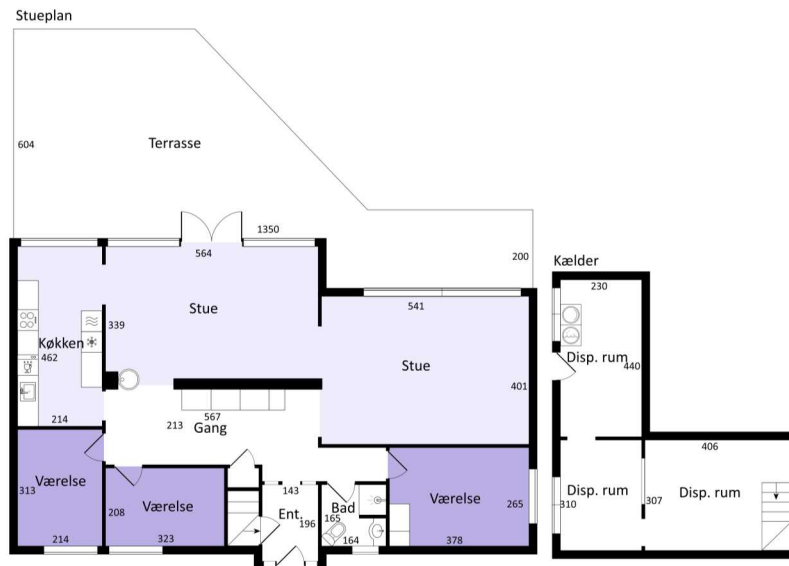
Dato: 17.01.2023



Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: 2.495.000

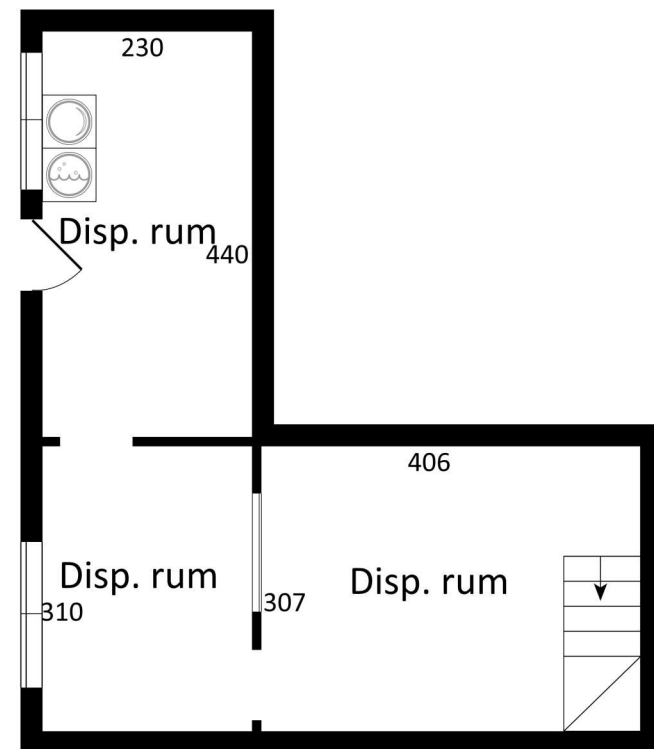
Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: 3.513

Dato: 17.01.2023



Vejledende tegning uden ansvar

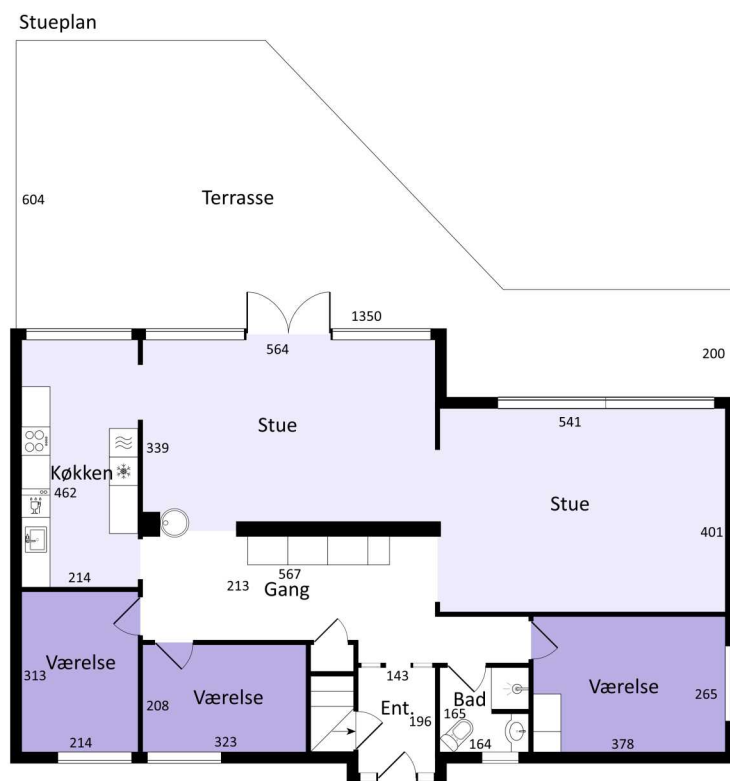
Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: 2.495.000Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: 3.513

Dato: 17.01.2023



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: 3.513

Dato: 17.01.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 29 c Den vestlige Del, Flade
BFE-nr.: 3148209
Zonestatus: Byzone og landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1959

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 2.250.000 kr.
Heraf grundværdi: 1.015.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 556.100 kr.
Grundlag for ejendomsskat: 773.300 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 3.658 m²
- heraf vej 390 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg. bebyg. areal: 114 m²
- heraf Garage 24 m²
Kælderareal: 28 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 114 m²
Andre bygninger: 24 m²
- heraf Garage 24 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller
dennes repræsentant)
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tinglyste servitutter: 1. 28.01.1914--932198-80 Dok om færdselsret mv 2.
11.12.1971--11990-80 Dok om adgangsbegrænsning mv 80_Q-F_697 3.
31.03.2004--7916-80 Lokalplan nr 08.07.01 4. 31.10.2005--31143-80 anm hæftelser
Deklaration, der supplerer lokalplan 08.07.01 fsva sikring af de fortsatte
udsigtsmuligheder Offentlige planer m.v.: Lokalplan: Udsigtsboliger ved
LerstienLokalplan: Boliger Frederikshavn VestKommuneplan: Kommuneplan
2015Kommuneplan: Kommuneplan 2015

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Brandt emhætte Siemens komfur Siemens ovn Bosch køleskab Asko opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: 2.495.000Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: 3.513

Dato: 17.01.2023

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: INDSÆT HER EVT. FORBEHOLD PÅ FORSIKRING!

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.000

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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 salgsoptillingens 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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: 3.513

Dato: 17.01.2023

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	23.768	Kontantpris/udbetaling	2.495.000
Husforsikring	5.526	Tinglysningsafgift af skødet	16.850
Ejendomsværdiskat	5.116	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	16.750
Renovation	1.500	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
Grundejerforening	3.000	I alt	2.536.600
Rottebekæmpelse	146	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Skorstensfejning	438		
Jordflyningsgebyr	12		
Renovation	2.644		
Ejerudgift i alt 1 år	42.150		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.470 md./ 161.636 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.966 md./ 131.588 år v/25,20%
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: 17.01.2023

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: 1/2 - 1/8

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: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: 3.513

Dato: 17.01.2023

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													