

Salgsopstilling

Adresse: Søndre Øsløsvej 24, Øsløs, 7742 Vesløs
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: 198KH-002628
Ejerudgift/md.: kr. 911

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Hvad end det er helårshuset eller sommerhuset, I er på udkig efter, kan I indstille jagten her på Søndre Øsløsvej 24. Her får I en naturskøn beliggenhed med en fuldstændig ugeneret udsigt til fjorden og den fredede strandeng foran huset. Velkommen til.

Entréen byder jer indenfor med flot plads til at komme af med overtøjet, før I træder ind i det charmerende, lyse køkken, der i et tidløst design skaber flotte rammer for madlavningen. Her får I alt, I skal bruge i opbevaringsmuligheder samt bordplads, og kokken kan få selskab ved barstolene, hvor et glas rødvin kan nydes. I åben forbindelse hermed er den hyggelige stue, hvor I får flot plads til at indrette jer med både spisebord, hvor familien kan samles om fejring af mærkedage, mens afslapning kan nydes i sofahjørnet med en favorit fra hjemmebiblioteket. I stueplan finder I desuden boligens første værelse, der egner sig perfekt som soveværelse med plads til dobbeltsengen og garderoben, ligesom også boligens badeværelse med bruseniche er at finde i stueplan.

På 1. sal har I foruden en rummelig og anvendelig repos 2 gode værelser, der kan indrettes lige efter jeres hverdags behov og ønsker. Reposen kan anvendes som multirum eller hjemmekontoret, mens de to værelser er perfekte til soveværelser eller børneværelser.

I placerer jer på en stille villavej, hvor den eneste støj kommer fra fuglekvidder og fjordens brusen. Hertil kan I tælle den fantastiske udsigt til fjorden og den fredede strandeng foran huset, hvor de græssende heste sætter prikken over i et for idyllen. 5 kilometer herfra er naturskønne Vejlerne, hvor I fra naturcentret kan få øje på områdets mangeartede vilde fugle. Foran boligen ligger en kitesurfing skole, hvor en ny hobby kan prøves af, og 30 kilometer vestpå rammer I Cold Hawaii i Klitmøller - et mekka for alle surfinginteresserede. Hertil holder ekspresbussen ved Søndre Øsløsvej, som kan tage jer til nær og fjern.

Book fremvisningen 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.

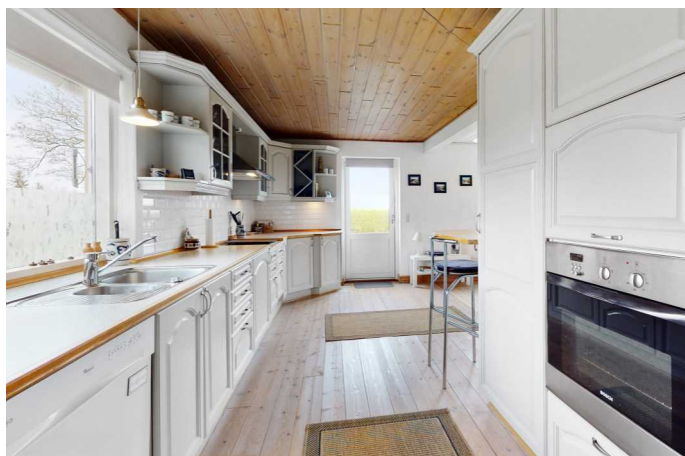
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Søndre Øsløsvej 24, Øsløs, 7742 Vesløs
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198KH-002628
Ejerudgift/md.: kr. 911

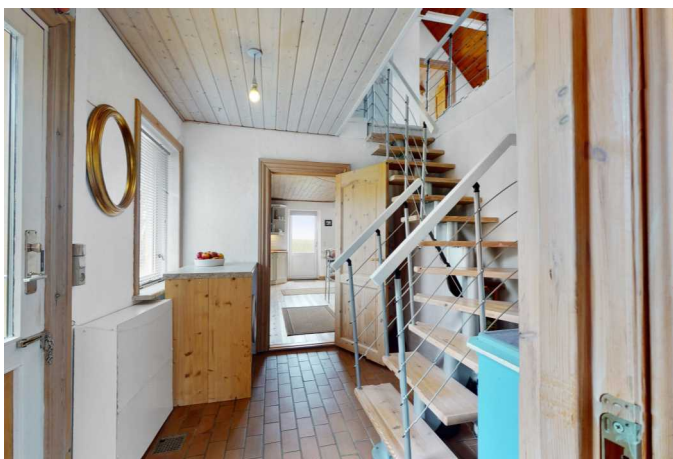
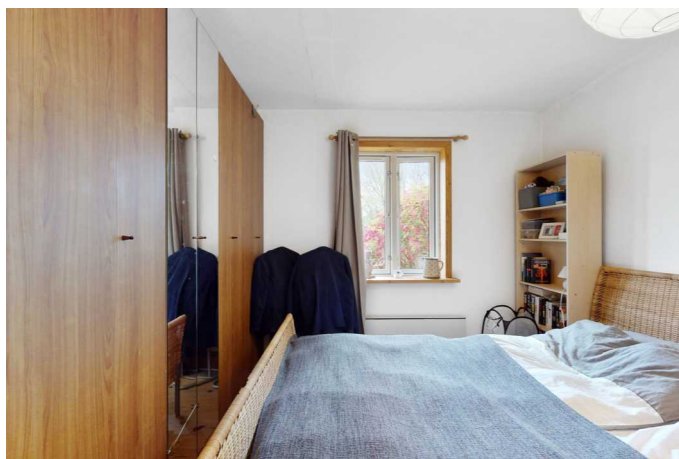
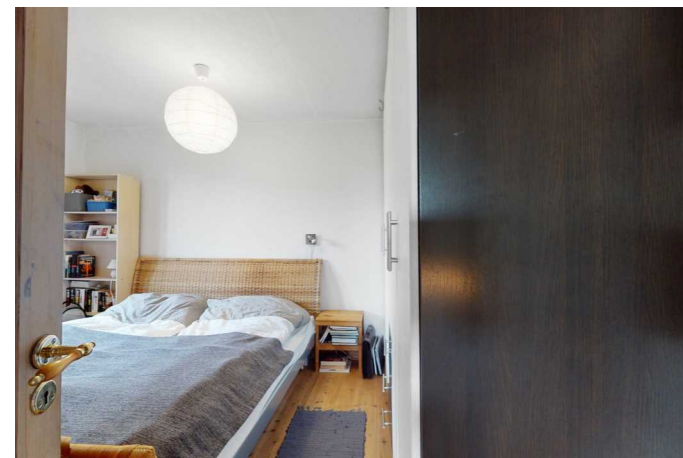
Dato: 30.04.2024



Adresse: Søndre Øsløsvej 24, Øsløs, 7742 Vesløs
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198KH-002628
Ejerudgift/md.: kr. 911

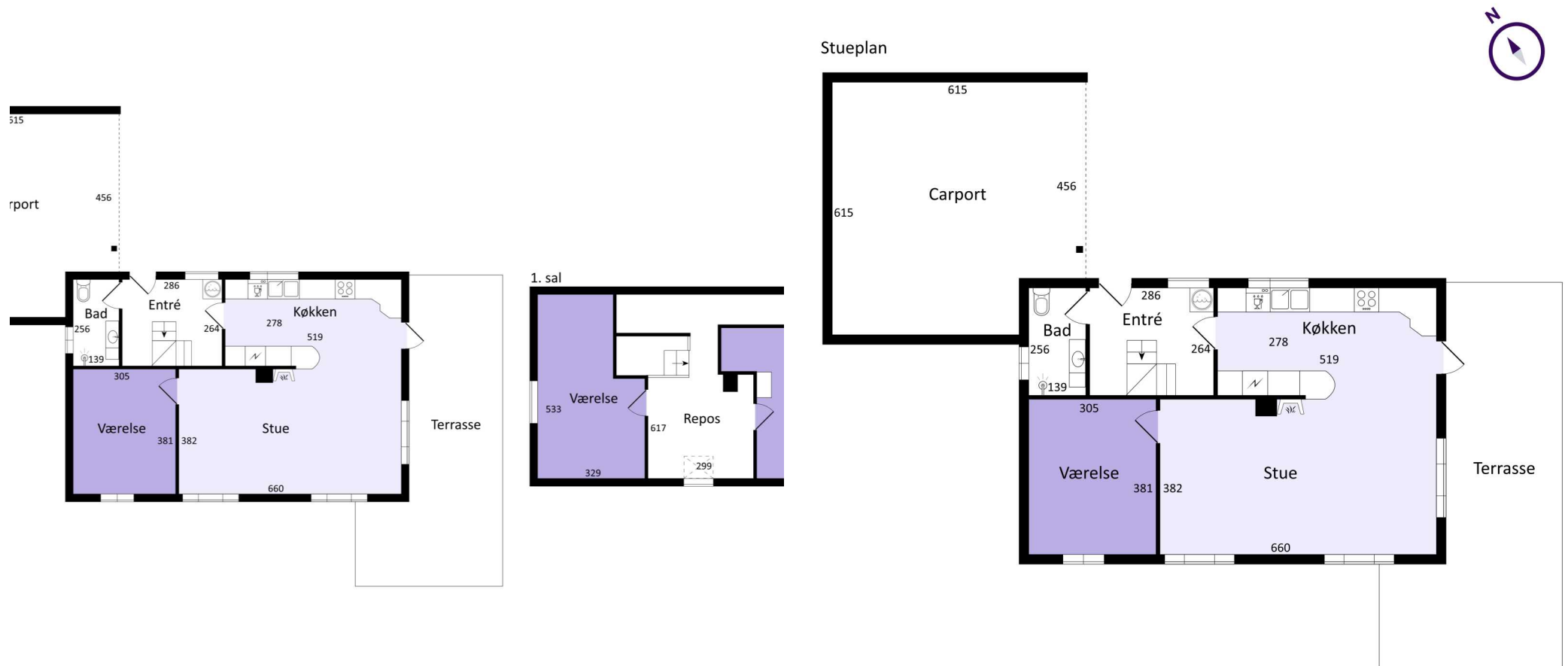
Dato: 30.04.2024



Adresse: Søndre Øsløsvej 24, Øsløs, 7742 Vesløs
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198KH-002628
Ejerudgift/md.: kr. 911

Dato: 30.04.2024



ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søndre Øsløsvej 24, Øsløs, 7742 Vesløs
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198KH-002628
Ejerudgift/md.: kr. 911

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Thisted
Matr.nr.:	40 c Øsløs By, Øsløs
BFE-nr.:	3396355
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1942

Arealer*

Grundareal udgør:	1.823 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	73 m ²
- heraf Carport	35 m ²
Kælderareal:	4 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Carport	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Tinglyste servitutter:

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	675.000 kr.
Grundværdi:	226.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	540.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	180.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Voss komfur Bosch ovn Bloomberg køleskab Whirlpool opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndre Øsløsvej 24, Øsløs, 7742 Vesløs
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198KH-002628
Ejerudgift/md.: kr. 911

Dato: 30.04.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 18.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energirapport

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke D.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Søndre Øsløsvej 24, Øsløs, 7742 Vesløs
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198KH-002628
Ejerudgift/md.: kr. 911

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.754	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.025	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	2.261	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	6.750
Renovation	kr.	2.883	I alt	kr.	808.400
Rottebekæmpelse	kr.	48	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.		
Skorstensfejning	kr.	961			
Ejerudgift i alt 1 år		10.932			

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./ 55.504 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.672 md./ 44.064 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 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: 30.04.2024
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 Øsløsvej 24, Øsløs, 7742 Vesløs
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198KH-002628
Ejerudgift/md.: kr. 911

Dato: 30.04.2024

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
Ingen													