

Salgsopstilling

Adresse: Strandgårdsvej 58, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: SU-0016-6583
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 01.05.2024



Beskrivelse:

Sommerhusdrømmen kan endelig blive til virkelighed - her på Strandgårdsvej 58 i Gerå tæt på natur og strand kommer I til at samle herlige ferieminder. Idyllen sænker sig i de herlige omgivelser, hvor der er tænkt familienærvær og feriehygge ind i det hele. Hjertelig velkommen til.

I bydes indenfor i entréen, hvis lyse rammer vil følge jer hele boligen igennem. Når I er kommet af med overtøjet, bevæger I jer ind i det skønne fællesrum - nemlig stuen i åben forbindelse med køkkenet, som fra dag 1 bliver hele familiens samlingspunkt. Rummet tilsmiles af et fantastisk lysindfald fra det store vinduesparti, der på allerfineste vis inviterer naturen indenfor. Her kan man lige forestille sig sofahygge med ild i pejsen på blæsende efterårsdage, mens sommerdagene kommer til at blive tilbragt på træterrassen og i de hyggelige kroge i haven, som I har udgang til fra stuen.

Køkkenet fremstår funktionelt og praktisk med sit klassiske design, der passer perfekt ind i sommerhusets stemning - her kan man lige forestille sig familien samles om madlavningen ved den gode bordplads.

Huset byder på 3 gode værelser, så her får I altså alle muligheder for at samle favoritselskabet med gode sengepladser, eller I kan skabe hobbyrum med plads til fordybelse. Sidst er det lyse badeværelse renoveret i 2020 med flotte klinker og ovenlysvindue.

Når fridagene skal tilbringes på Strandgårdsvej 58, er I garanteret ro og idyl på adressen, mens I også har få hundrede meter til vandet, der gør sig godt året rundt. Indkøb kan klares i hyggelige Asaa eller i Hou-Hals få minutters kørsel fra huset, hvor et hyggeligt byliv også venter jer med aktiviteter året rundt. Hertil har I blot 30 minutters kørsel til Aalborg centrum.

I 2020 blev det oprindelig tag nymalet.

Fremvisningen kan bookes 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: Mette Pedersen

Adresse: Strandgårdsvej 58, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: SU-0016-6583
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 01.05.2024



Stue



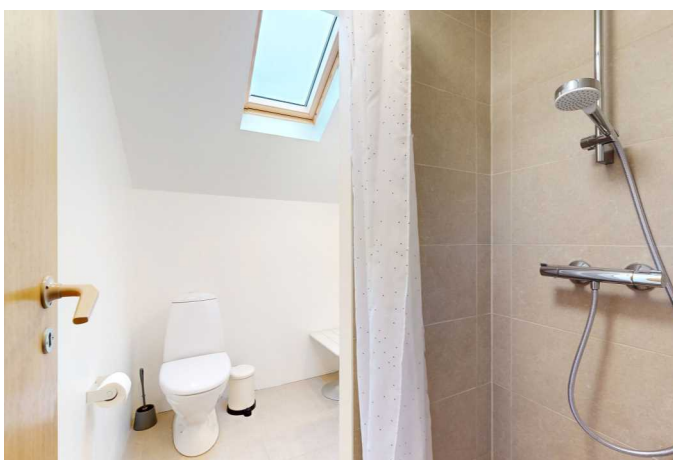
Stue



Spisestue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Strandgårdsvej 58, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: SU-0016-6583
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 01.05.2024



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Set fra haven



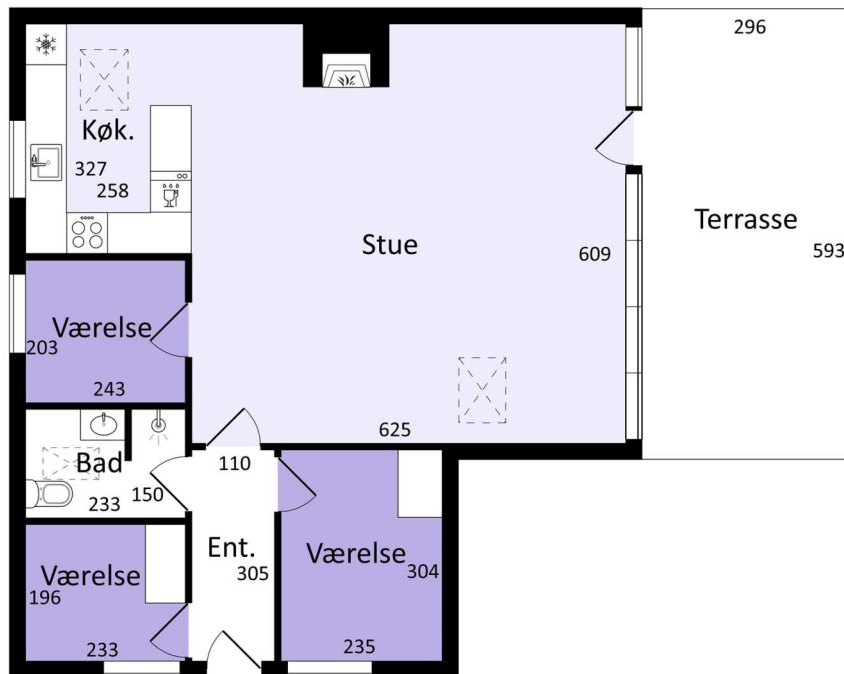
Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Strandgårdsvej 58, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: SU-0016-6583
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 01.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandgårdsvej 58, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: SU-0016-6583
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 01.05.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 7 y Gerå By, Aså-Melholt
BFE-nr.: 3184096
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 512.000 kr.
Grundværdi: 116.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 409.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 92.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.605 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 80 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato: 02.11.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforeningen Geraa Øst
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Tinglyste servitutter:
Nr. 1 lyst d. 12.05.1972 lbnr. 927108-79 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 79_I_255
Nr. 2 lyst d. 12.05.1972 lbnr. 927109-79 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 79_F_313

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

Lokalplan:
Partiel Byplanvedtægt Nr. 3 for Dronninglund Kommune

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033
Sommerhusområde, Rummelsigen, Rimmen, Knirren og Bunken
Sommerhusområde, Strandgårdsvej

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte
Komfur
Opvaskemaskine
Køle/fryseskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandgårdsvej 58, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: SU-0016-6583
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 01.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 ejerudgift.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Strandgårdsvej 58, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: SU-0016-6583
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 01.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.089	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.587	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	1.264	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	49	I alt	kr.	606.950
Fritidshusforsikring, ANSLÅET	kr.	3.500	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.		
Tømningsordning	kr.	615			
Ejerudgift i alt 1 år		9.104			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.551 md./ 42.608 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.790 md./ 33.479 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 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: Strandgårdsvej 58, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: SU-0016-6583
Ejerudgift/md.: kr. 759

Dato: 01.05.2024

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

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 salgsopstilling, 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Forsikringsforhold:

Insekt/Svamp på bygningsdele:
Forsikringen dækker ikke insekt- og svampeskader, der opstår i eller udbreder sig fra:
vinduer og døre samt garage

Følgende er ikke omfattet af forsikringen:
skur på 4 kvm. I tilstandsrapport benævnt litra C