

Salgsopstilling

Adresse: Solmarken 5, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0003-1478
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om jeres eget tilflugtssted af en oase, hvor hverdagens travlhed og larm fra byen ikke er til at finde samt et sted hvor fridage og ferier kan nydes i fulde drag? Så er Solmarken 5 et fornemt bud på jeres fremtidige tilflugtssted!

Her venter jer et luksuriøst og moderne sommerhus, der emmer af charme, hvor I får lyst til at tilbringe alle fridage hele året rundt - Det er sommerhuset, man simpelthen ikke vil hjem fra. Indenfor følger indtrykket med jer gennem huset, der med sine lyse trægulve, højt til loftet og skønne lysindfald sætter stemningen for ren sommerhusidyl. Fra fordelingsentréen træder I ind i det store køkkenalrum, hvor stue og køkken forenes og skaber skønne rammer for huset hjerterum. Her er der plads til hygge og samvær i alle kroge - hvad end det er til afslapning i sofaen med brændeovnens knitren, fælles madlavning i det lækre åbne køkken eller omkring spisebordet, når den står på brætspilsaften.

Sommerhuset byder på intet mindre end 4 værelser, et aktivitetsrum med soveplads og en stor hems samt 2 lækre badeværelser, hvor der på det ene er dobbelt brusekabine, spabad og infrarød sauna. Ydermere, byder huset på et anneks, hvor overnattede gæster kan få sin egen lille feriebolig, som byder på eget køkken, badeværelse, soverum samt opholdsstue.

Udendørs er hele huset omkranset af terrasse. På den måde er I altså sikret solkroge hele dagen lang, når sommeren har meldt sin ankomst. Dertil finder I bålplads, udendørsspa og legeplads på grunden, hvor man lige kunne forstille sig at bruge de lune sommeraftener rundt om bålet til grillet skumfiduser.

Dette skønne hus er beliggende med kort afstand til Saltum Strand, indkøb, gode vandrestier osv. Det tar kun 5 minutter at køre til Fårup Sommerland. Der er også et skur til redskaber, græsslåmaskine, børnenes legetøj mm.

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.

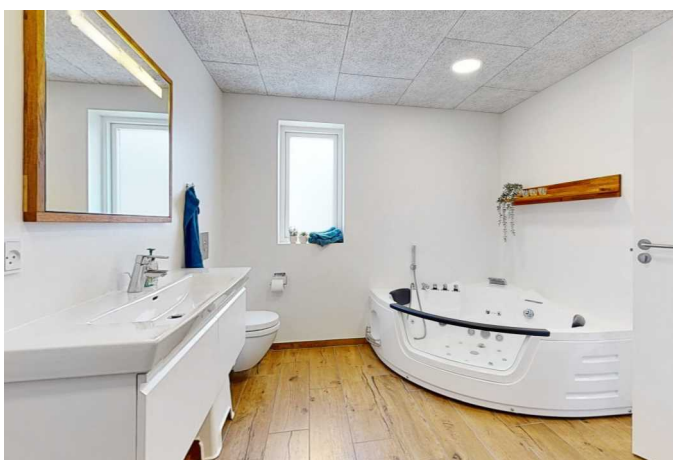
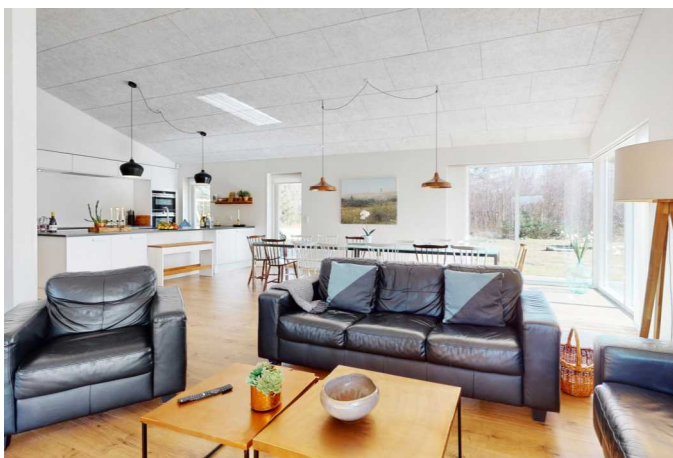
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Solmarken 5, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0003-1478
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 30.04.2024



Adresse: Solmarken 5, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0003-1478
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 30.04.2024



Adresse: Solmarken 5, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: KH-0003-1478
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solmarken 5, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0003-1478
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	10 ao Fårup By, Saltum
BFE-nr.:	3236620
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2018

Arealer

Grundareal udgør:	5.000 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	187 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	234 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge:	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	28.03.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Nr. 1 lyst d. 07.09.1967 lbnr. 5533-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
udstykning mv Filnavn: 82_Q_756

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.965.000 kr.
Grundværdi:	662.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.972.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	529.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Kobber
brænde spand, Gammel porselæn i Anneks, Havetraktor, værktøj og småmaskiner i skur, private ejendele i skat i anneks.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Solmarken 5, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0003-1478
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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.

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: Solmarken 5, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: KH-0003-1478
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.257	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.991	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Husforsikring	kr.	6.295	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Renovation	kr.	3.355		kr.	4.027.350
Grundejerforening	kr.	340	I alt		
Skorstensfejning	kr.	758	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	304	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		38.301			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.344 md./ 280.128 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.447 md./ 221.364 år v/26,90%
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: Solmarken 5, Faarup Klit, 9493 Saltum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KH-0003-1478
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

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: 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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	643.222	663.130	649.767	DKK	-0,03	55.414	12,50	2,71			Nej	

- Tilbehør:**
Vaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Siemens
Køgeplade - Siemens
Ovn - Siemens
Kombiovn - Siemens
Emhætte - Siemens
Køleskab - Siemens
Køle/fryseskab - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens