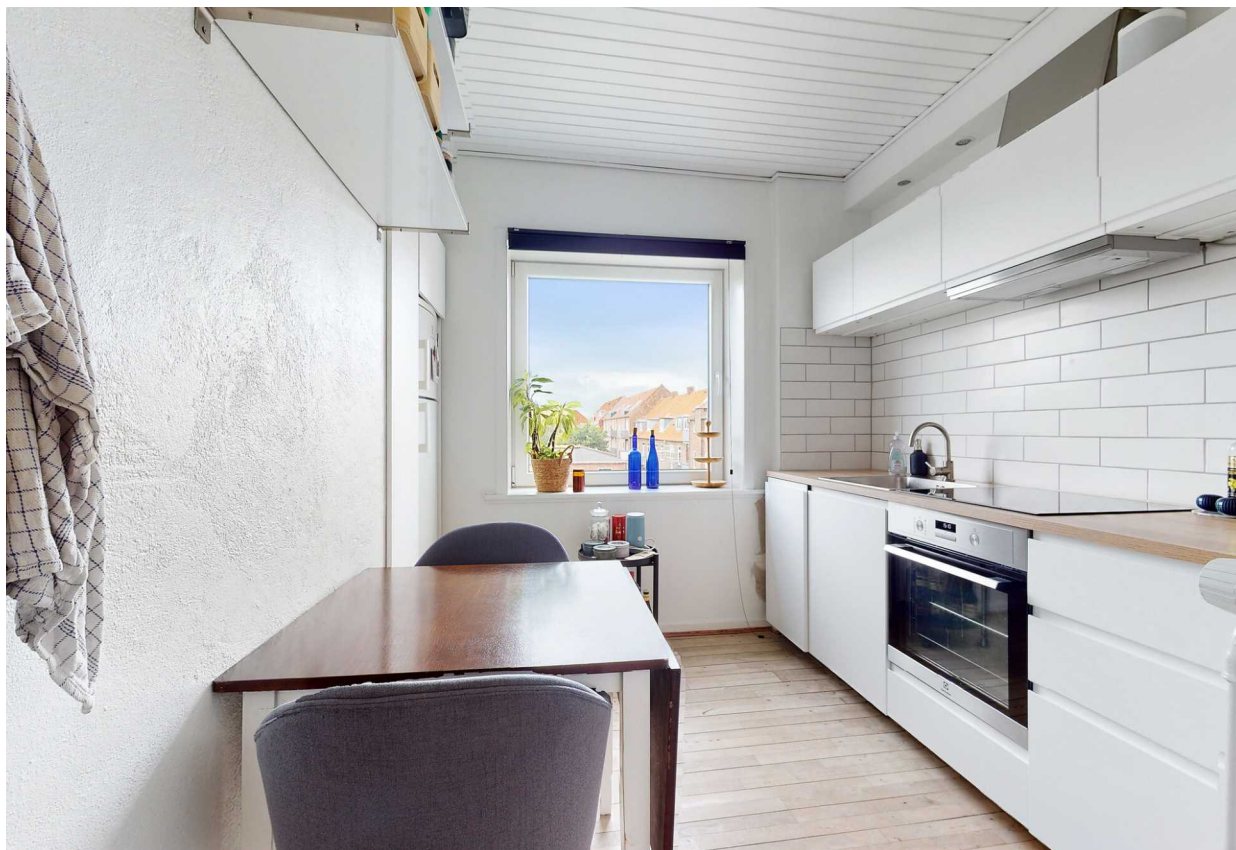


Salgsopstilling

Adresse: Peder Skrams Gade 12, 2. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: 998.000Sagsnr.: SU-0014-6486
Ejerudgift/md.: 2.363

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Er drømmen at kunne bosætte sig centralt, ugeneret af de livlige gaders støj og samtidig have hverdagens gøremål indenfor en overskuelig rækkevidde? Så skal I ikke længere end til Peder Skrams Gade, hvor der her venter jer en velindrettet lejlighed, der med sin veldisponerede planløsning egner sig perfekt til parret eller singlen.

Fra hoveddøren på 2. sal bydes I indenfor i lejlighedens entré, der med sit lyse trægulv, højt til loftet og lyse indretning - som følger jer gennem resten af lejligheden - skaber en helt særlig stemning for hjemmet. Her kan I med god plads hænge overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre i lejligheden, der tæller et køkken, en stue, et værelse og et badeværelse.

Turen rundt starter i køkkenet, der byder på flot skabs -og bordplads, når hverdagens livretter skal kreeres. Hertil er der mulighed for at genskabe den hyggelige spisekrog, hvor gæster kan sidde og morgenkaffen kan nydes. Køkkenet fremstår ligeledes moderne og stilrent med sine hvide fronter, der komplimenteres af den lyse træbordplade.

Både stuen og værelse fremstår ligeledes rummelige med plads til alle nødvendigheder, hvortil stuen inviterer til selskab og hygge, hvilket naturligt danner boligens samlingspunkt. Her får I mulighed for at indrette jer med hyggelig spise -og sofaarrangement, hvor middage nydes ved spisebordet, mens hyggen foregår på langs i sofaen.

Lejlighedens soveværelse fremstår lyst og rumligt, med plads til at kunne indrette sig med dobbeltseng og hjemmekontor, når arbejde og studie skal klares. Når sommeren banker på, kan I fra soveværelset tilgå den lækre altan, hvor man lige kan forstille sig at sidde med et glas vin udsigt over den fællesgårdhave og delvis havet.

Ydermere, medfølger et loftrum, der er isoleret på 12 kvadratmeter samt et kælderensrum på 2 kvadratmeter.

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: Peder Skrams Gade 12, 2. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: 998.000Sagsnr.: SU-0014-6486
Ejerudgift/md.: 2.363

Dato: 19.04.2024



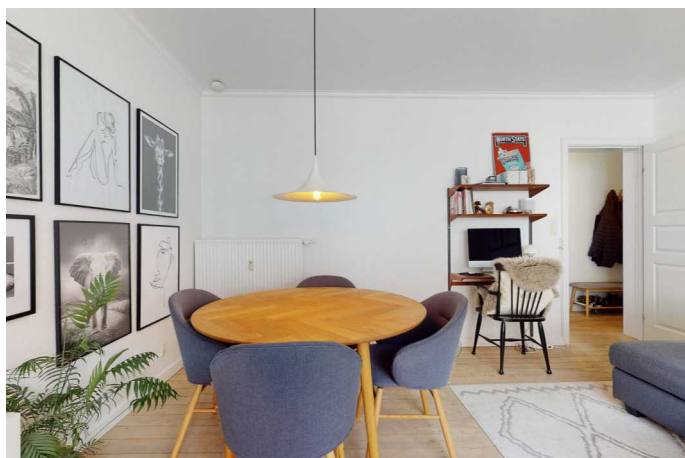
Køkken



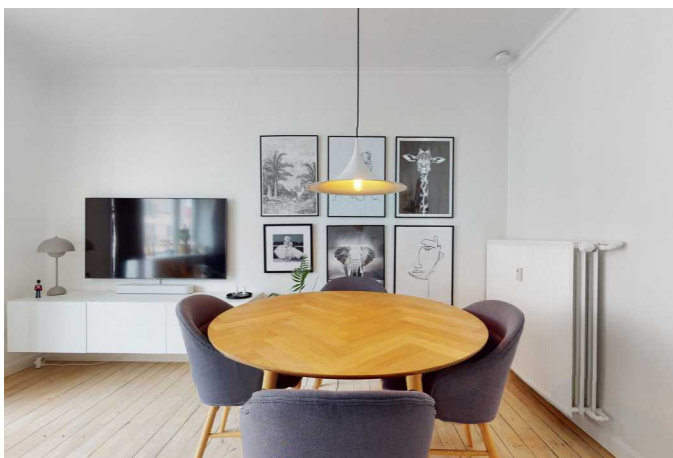
Stue



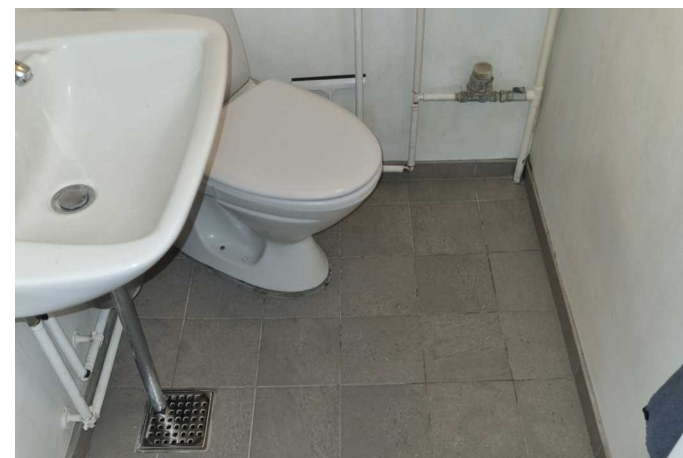
Stue



Spisestue

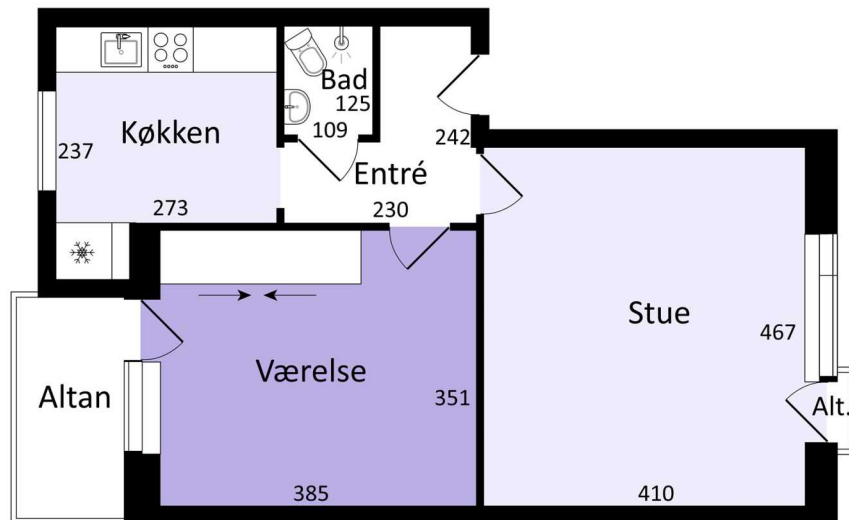


Spisestue



Adresse: Peder Skrams Gade 12, 2. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: 998.000Sagsnr.: SU-0014-6486
Ejerudgift/md.: 2.363

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Peder Skrams Gade 12, 2. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: 998.000

Sagsnr.: SU-0014-6486
Ejerudgift/md.: 2.363

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Ejerlejlighed	
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse	
Ifølge:	BBR meddelelse	
Kommune:	Esbjerg	
Matr.nr.:	46 u Esbjerg Bygrunde	
BFE-nr.:	313461	
Ejerl.nr.:	5	
Zonestatus:	Byzone	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg	
Vej:	Offentlig	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år:	1938	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Offentlig vurdering pr.	2022	
Ejendomsværdi:	1.081.000 kr.	
Grundværdi:	445.000 kr.	
Grundlag for ejd. værdiskat:	864.800 kr.	
Grundlag for grundskyld:	356.000 kr.	

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

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade: Bosch
Ovn: Electrolux
Opvaskemaskine: Ikea
Køle/fryseskab: Electrolux
Emhætte: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*	
Tinglyst areal:	73 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	59 m ²
Heraf kælderareal:	2 m ²
Heraf loftsareal:	12 m ²
BBR-boligareal:	65 m ²

Ejerforeningsforhold	
Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	1/8
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse/byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 27.06.1938 lbnr. 916255-49 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv, forsynings-/afløbsledninger mv, beboelse/delvist forbud herimod mv, §11 not Filnavn: 49_K_241
Nr. 2 lyst d. 19.11.1971 lbnr. 15983-49-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 49_K_604
Nr. 3 lyst d. 07.04.1989 lbnr. 5798-49 Tillægstekst Lokalplan nr. 204-1 Filnavn: 49_B_156
Nr. 4 lyst d. 11.09.1996 lbnr. 916256-49 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening., Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 49_K_604

Kommuneplan:
Kommuneplan 2022-2034

Lokalplan:
For bebyggelsens ydre fremtræden, herunder bl.a skiltning, omfattende ejendommen inden for ejerlauget Esbjerg Bygrunde

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum
Cykelkælder
Fælles vaskeri

Adresse: Peder Skrams Gade 12, 2. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: 998.000Sagsnr.: SU-0014-6486
Ejerudgift/md.: 2.363

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Ejerforeningens forsikring
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.: 3.040 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto kr. 400 pr. måned til varme

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Peder Skrams Gade 12, 2. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: 998.000Sagsnr.: SU-0014-6486
Ejerudgift/md.: 2.363

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Fællesudgifter
Fælleslån
Rottebekæmpelse

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
3.524	Kontantpris/udbetaling	998.000
4.410	Tinglysningsafgift af skødet	7.850
16.015	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
4.385	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	2.500
20	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	1.825
	I alt	1.011.675

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

28.354

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.755 md./ 69.058 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.576 md./ 54.914 år v/26,61%
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: Peder Skrams Gade 12, 2. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: 998.000

Sagsnr.: SU-0014-6486
Ejerudgift/md.: 2.363

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:
Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. 42.641 pr. 31.12.2022

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.

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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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 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.