

Salgsopstilling

Adresse: Strandvejen 135, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: SU-0014-2809
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Turen går til en alletiders perle på vestkysten - sommerhuset her i smukke Lønstrup kan nu blive jeres, og med en stor solnedgangsterrasse, 50 meter til vandet og adgang til hele byen ganske kort fra hjemmet, sikres I fantastiske fridage her på Strandvejen 135. Hjertelig velkommen indenfor!

Døren går op til den rummelige entré med plads til at lande roligt, før I bevæger jer ind i køkkenet. Her får I flot skabs- og bordplads i det hyggelige køkken, hvor de kulinariske evner kan udfoldes i skønne rammer. Herfra har I adgang til den lyse, hyggelige stue, der emmer af stemning med de lyse panelvægge og det nydelige plankegulv. Her kan man lige forestille sig at nyde afslapning i sofabjørnet med et spil kort og med favoritselskabet over en lækker middag ved langbordet.

I stueplan har I både et lækkert, stilfuldt badeværelse, hvor klinkerne fra entréen fortsætter, samt et flot gæstetoilet såvel som et rummeligt bryggers perfekt til opbevaring og fridagens vasketøj. Sengepladserne fordeles på de 2 værelser i stueplan samt det store værelse på 1. sal, der indbyder til indretning lige efter jeres ønsker i det lyse, flotte rum med højt til loftet og fransk balkon. Måske her skal være soveværelse(r), hobbyrum, endnu en stue eller noget helt fjerde?

Udenfor kan I nyde et skønt område med plads til afslapning - blandt andet på den store terrasse med udsigt til solnedgangen. Det fås næppe skønnere! Hertil har I blot 50 meter til havet, naboen er Michelin-restauranten Villa Vest, og byens mange spændende tilbud med restauranter, indkøb, butikker, glaspustere, keramikere og gallerier venter på jeres udforskning året rundt. Det er ingen tilfældighed, at de kreative sjæle samles her - Lønstrup er helt fantastisk, og det vil I snart opleve!

Fremvisningen kan bookes allerede nu.

Vigtig information:

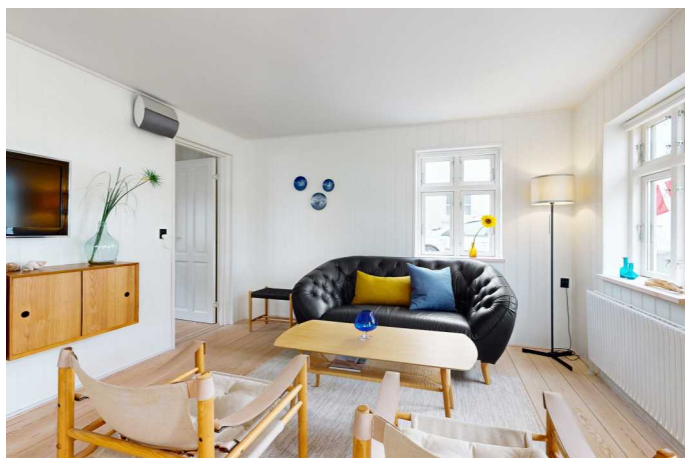
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Strandvejen 135, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: SU-0014-2809
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 30.04.2024



Stue



Stue



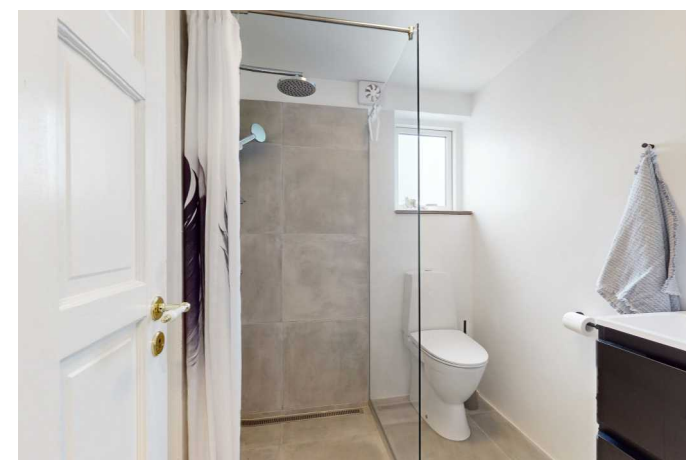
Spisestue



Køkken



Spisestue



Badeværelse

Adresse: Strandvejen 135, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: SU-0014-2809
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 30.04.2024



Stue



Soveværelse



Indendørs



Toilet



Udendørs

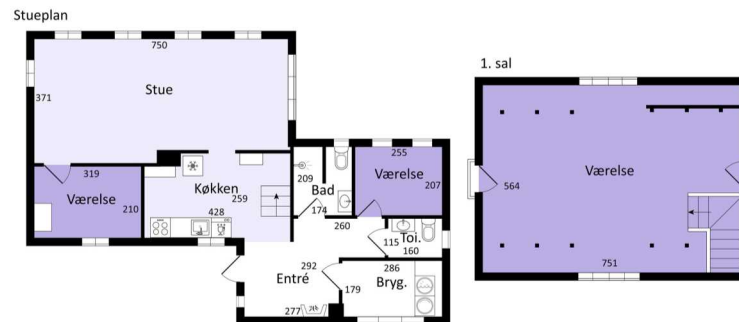


Set fra vejen

Adresse: Strandvejen 135, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: SU-0014-2809
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandvejen 135, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: SU-0014-2809
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	34 r Lønstrup By, Mårup
BFE-nr.:	3163195
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/2011

Arealer

Grundareal udgør:	254 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	84 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	30 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	16.08.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.748.000 kr.
Grundværdi:	692.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:	500.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.198.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	553.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur - Wasco

Vaskemaskine - Wasco

Tørretumbler - Hoover

Opvaskemaskine - Wasco

Køleskab - Gram

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandvejen 135, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: SU-0014-2809
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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.

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.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Strandvejen 135, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: SU-0014-2809
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.212	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.134	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.005	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	601	I alt	kr.	4.530.350
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100			
Fritidshusforsikring	kr.	2.901	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		27.003			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.256 md./ 315.066 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.646 md./ 247.747 år v/27,40%
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: Strandvejen 135, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: SU-0014-2809
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

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