

Salgsopstilling

Adresse: Kærvej 1, 7752 Snedsted
Kontantpris: 650.000Sagsnr.: AR-0000-7410
Ejerudgift/md.: 1.028

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

I det naturskønne Thy bosætter I jer i et aktivt og velfungerende lokalsamfund i Snedsted, hvor I vil føle jer hjemme fra dag 1. Med base her på Kærvej 1 får I en placering med nemt til hele byen og nærområdet, mens hjemmet byder på lyse, velindrettede kvadratmeter. Hjertelig velkommen!

I bydes indenfor i entréen, hvor I har plads til overtøjet samt adgang til 1. sal. Herfra går turen ind i den lyse, rummelige stue, hvor I får flot plads at indrette jer med både spisebordsafdeling såvel som sofahjørne til afslapning på. Ved siden af stuen er køkkenet, der fremstår lyst og tidløst med plads til et mindre spisebord til de hurtige hverdagsmorgener. Fra køkkenet har I belejlig adgang til det rummelige bryggers, hvor I har plads til vaskefaciliteter og øvrig opbevaring samt udgang til haven og adgang til garage. I stueplan finder I ydermere boligens første badeværelse med brus og møblement samt boligens første fine værelse.

På 1. sal fører reposen jer ind på yderligere 2 flotte, lyse værelser samt endnu et badeværelse med brus - her får I altså et perfekt hus til børnefamilien, singlen eller parret, der ønsker en tilværelse i Snedsted.

Snedsted er med sin beliggenhed i smukke Thy placeret fortræffeligt - både hvad angår hverdag, fornøjelse og natur. Indenfor byskiltene er I dækket ind med både indkøb, skole og daginstitution samt et aktivt foreningsliv. De herlige naturomgivelser byder i byen på MTB-spor samt skønne områder at gå ture i, og drøner I 15 km vestpå havner I i Nørre Vorupør, Cold Hawaii, med et skønt byliv og geniale forhold til surfsport. Lidt længere nordpå finder I Klitmøller og Hanstholm, og drager I nordøst på, finder I jer selv i Thisted under 20 minutters kørsel fra adressen.

Book fremvisningen 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.

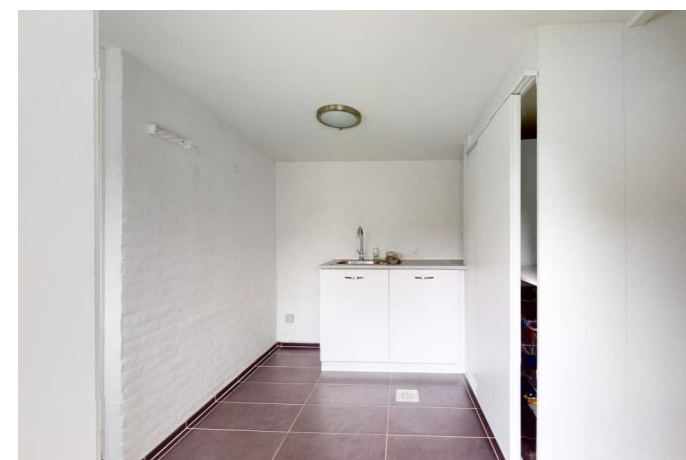
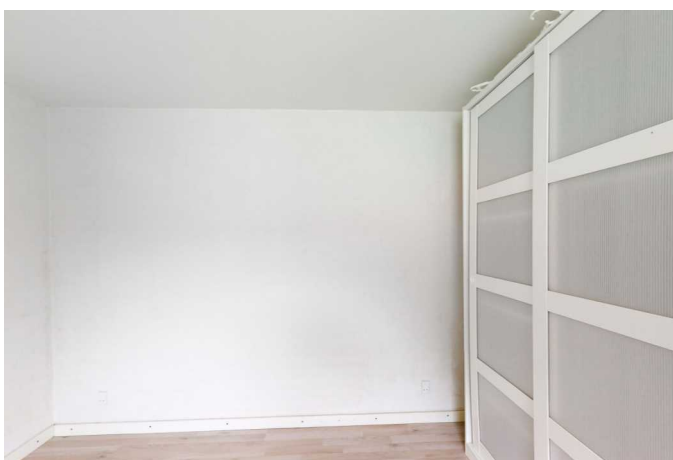
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Kærvej 1, 7752 Snedsted
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: AR-0000-7410
Ejerudgift/md.: 1.028

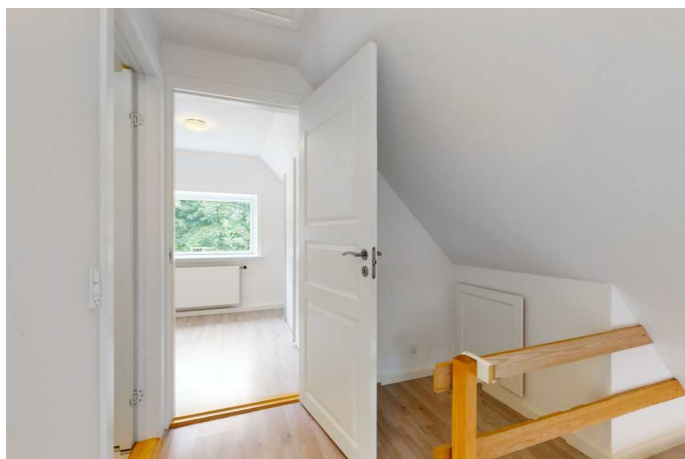
Dato: 19.04.2024



Adresse: Kærvej 1, 7752 Snedsted
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: AR-0000-7410
Ejerudgift/md.: 1.028

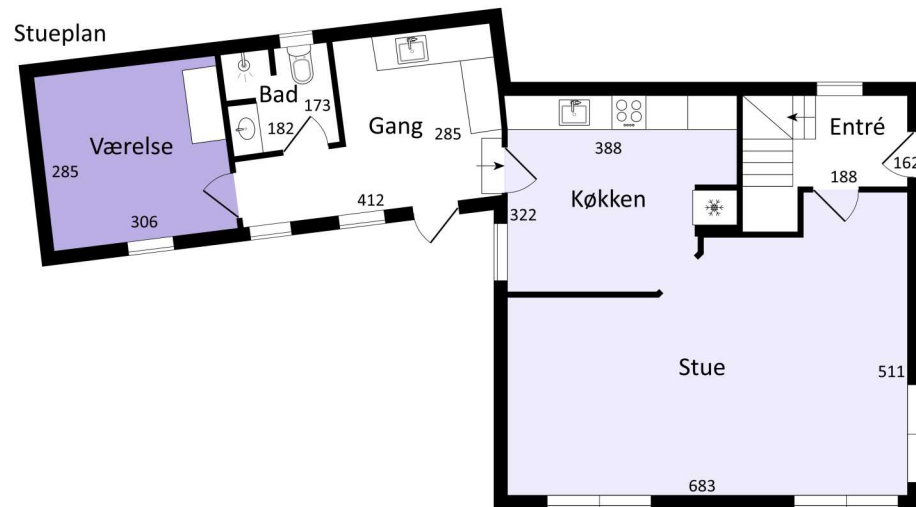
Dato: 19.04.2024



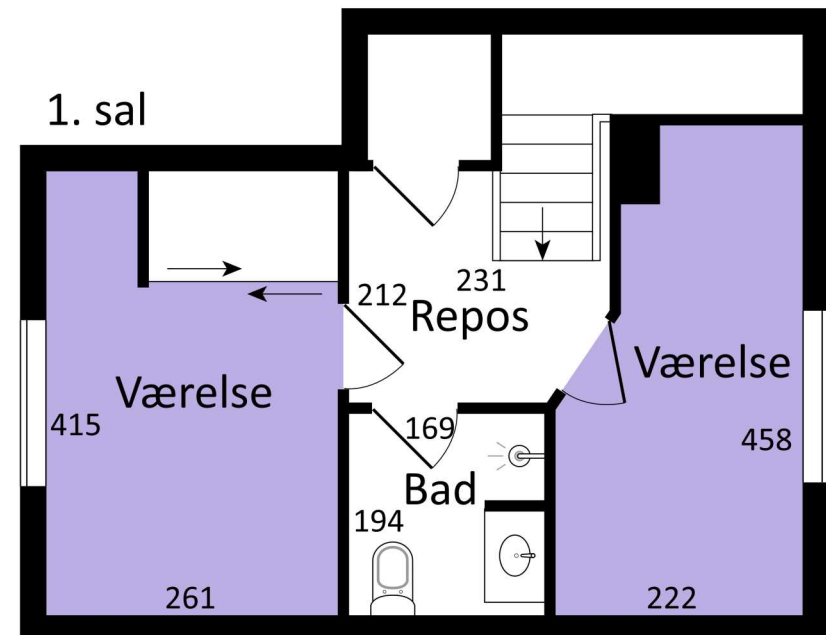
Adresse: Kærvej 1, 7752 Snedsted
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: AR-0000-7410
Ejerudgift/md.: 1.028

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kærvej 1, 7752 Snedsted
Kontantpris: 650.000Sagsnr.: AR-0000-7410
Ejerudgift/md.: 1.028

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Thisted
Matr.nr.:	27 ah Snedsted By, Snedsted
BFE-nr.:	3421699
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1939

Arealer*

Grundareal udgør:	493 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	33 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf Garage	36 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	21.07.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** Nej**Servitutter:**

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

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

Kommuneplan 2021 - 2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	580.000 kr.
Grundværdi:	120.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	464.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	96.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer i køkken medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kærvej 1, 7752 Snedsted
Kontantpris: 650.000Sagsnr.: AR-0000-7410
Ejerudgift/md.: 1.028

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Insekt: Rørskade:
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.: 10.987 Forbrug: 13,51 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: EnergimærkeØvrige 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: 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 C.

Adresse: Kærvej 1, 7752 Snedsted
Kontantpris: 650.000Sagsnr.: AR-0000-7410
Ejerudgift/md.: 1.028

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring, ANSLÅETPr. år1.075
2.366
3.375
18
5.500Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	650.000
Tinglysningsafgift af skødet	5.750
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	663.750

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

12.334

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.759 md./ 45.108 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.984 md./ 35.810 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, 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: Kærvej 1, 7752 Snedsted
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: AR-0000-7410
Ejerudgift/md.: 1.028

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: 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.

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 salgsoptilling, 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.