

Salgsopstilling

Adresse: Smedegade 16, Haverslev, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 198AR-001487
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 21.05.2024



Beskrivelse:

Velkommen på Smedegade 16 i Haverslev! Her finder I denne villa på 128 kvadratmeter, hvor alle muligheder for at sætte jeres helt eget præg på jeres nye bolig står åbne for jer.

Boligen her består af en stor stue, køkken, to store værelser samt to disponible rum, et gæstetoilet og et badeværelse.

Herudover har I en meget stor garage, hvor der kan køre en lastbil ind. God frihøjde, så der er mulighed for at lave mindre autoværksted for gør det selv mekanikeren. Der er udhus samt en stor overdækket terrasse.

Et kvarters kørsel fra adressen finder I Fjerritslev der er områdets hovedstad med gode indkøbsmuligheder i form af Meny, Netto, Aldi og Super Brugsen, der er også udvalgsforretninger i form af tøjforretninger, apotek, cykelhandler etc. giver jer lidt af det hele. Kort sagt her får I rigeligt med indkøbsmuligheder samt spændende lokalforretninger, et godt foreningsliv samt skoler, daginstitutioner og gymnasium, mens I små 20 kilometer fra grunden finder en fantastisk badestrand ved Slettestrand.

Vil I hellere nyde livet ved fjorden ligger huset kun 2 km. fra Haverslev Havn, som er udbygget med stor lystbådehavn og nye klublokaler for havnens brugere. Der er et godt sammenhold på havnen og om sommeren er der meget socialt samvær i og omkring havnen og dens tilhørende klublokaler.

Book jeres fremvisning 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: Ann Rosenskjold

Adresse: Smedegade 16, Haverslev, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 198AR-001487
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

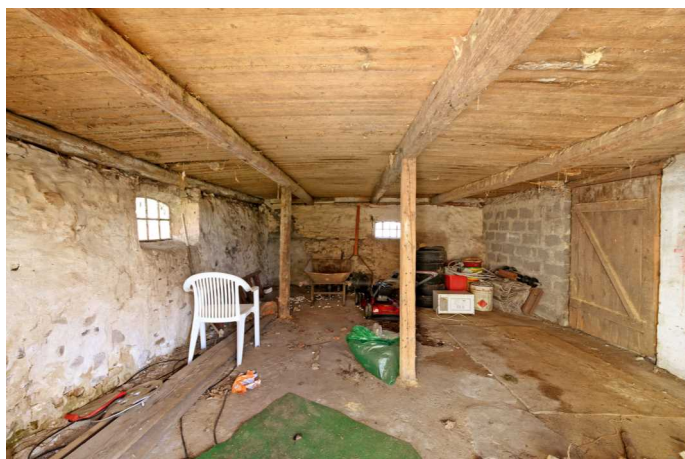
Dato: 21.05.2024



Adresse: Smedegade 16, Haverslev, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 198AR-001487
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 21.05.2024



Adresse: Smedegade 16, Haverslev, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 635.000Sagsnr.: 198AR-001487
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 21.05.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Smedegade 16, Haverslev, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 198AR-001487
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 21.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 8 n Haverslev By, Haverslev
BFE-nr.: 3246288
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1930

Arealer*

Grundareal udgør: 1.427 m²
- heraf vej 250 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 128 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Andre bygninger: 208 m²
- heraf Garage 96 m²
- heraf Udhus 112 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 520.000 kr.
Grundværdi: 118.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 416.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 94.400 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

1. 07.09.2007--11118-74 Lokalplan nr. 63

Offentlige planer m.v.:

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle hårde/hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Smedegade 16, Haverslev, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 198AR-001487
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 21.05.2024

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.004 Forbrug: Kløvet rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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 G.

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

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.

Adresse: Smedegade 16, Haverslev, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 198AR-001487
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 21.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.122	Kontantpris/udbetaling	kr.	635.000
Grundskyld	kr.	1.246	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Husforsikring	kr.	5.500	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.800	I alt	kr.	648.750
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	100	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.		
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	550			
Ejerudgift i alt 1 år		12.318			

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 3.673 md./ 44.076 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.912 md./ 34.948 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: 21.05.2024
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: Smedegade 16, Haverslev, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 198AR-001487
Ejerudgift/md.: kr. 1.026

Dato: 21.05.2024

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:
--	---------------------------------

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