

Salgsopstilling

Adresse: Søndergade 45B, 7741 Frøstrup
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: EK-0020-3496
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Søndergade 45B, en indbydende bolig, der byder på 121 veludnyttede kvadratmeter, perfekt for familien, der værdsætter både komfort og funktionalitet. Med en grund på 700 m² er der rigeligt med plads til både leg og afslapning i den private have, der indbyder til hyggelige stunder under åben himmel.

Hjemmet rummer tre værelser der alle er præget af en god rumfordeling, hvilket giver plads til både forældre og børn eller måske et hjemmekontor. Derudover en stor stue med et stort vinduesparti ud til haven som giver et fantastisk lysindfald. De seneste forbedringer inkluderer en varmtvandsbeholder og et nyere trægulv i stuen, der tilfører rummet en varm og indbydende atmosfære.

Foruden en praktisk carport, byder ejendommen også på en rummelig garage, der med lidt kreativitet kan omdannes til et værksted eller hobbyrum - et sandt paradis for den håndværksinteresserede eller den kreative sjæl.

Beliggenheden er intet mindre end ideel, placeret tæt på både indkøbsmuligheder og Tømmerby Skole, hvilket gør hverdagens logistik til en leg. Børnehave og andre lokale faciliteter er ligeledes inden for nem rækkevidde, hvilket understreger denne boligs perfekte placering for en børnefamilie.

Søndergade 45B er et hjem, der både rummer hjertevarme og praktiske løsninger. Her kan du og din familie skabe jeres eget lille fristed, hvor livets små og store øjeblikke kan nydes i fulde drag. Gå ikke glip af chancen for at blive den næste lykkelige ejer af dette skønne hjem.

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

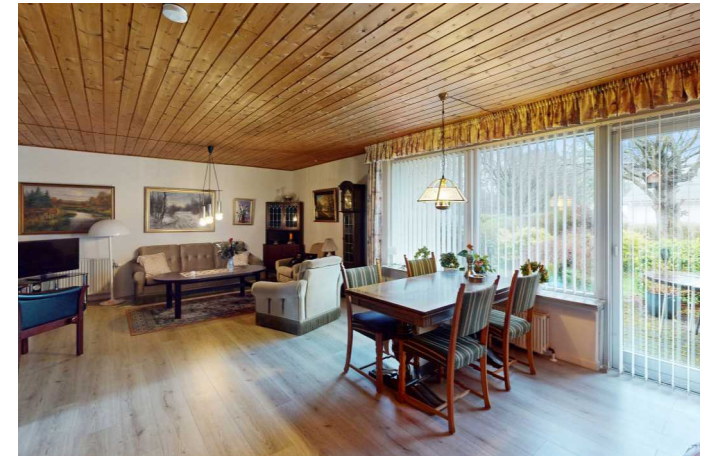
Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Søndergade 45B, 7741 Frøstrup
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: EK-0020-3496
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 23.07.2024



Adresse: Søndergade 45B, 7741 Frøstrup
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: EK-0020-3496
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

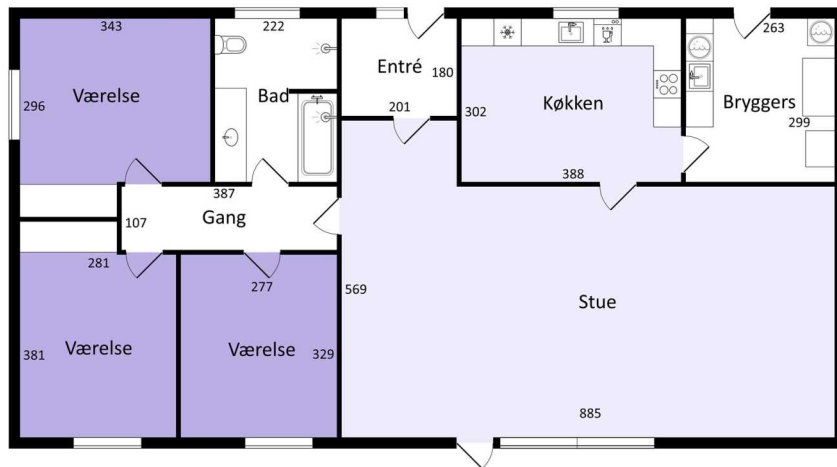
Dato: 23.07.2024



Adresse: Søndergade 45B, 7741 Frøstrup
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: EK-0020-3496
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søndergade 45B, 7741 Frøstrup
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: EK-0020-3496
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Thisted
Matr.nr.:	16 da Frøstrup By, Tømmerby
BFE-nr.:	3393696
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1979

Arealer*

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	121 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
- heraf Garage	30 m ²
- heraf Carport	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	411.000 kr.
Grundværdi:	185.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	328.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	148.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Frøstrup By, Samlet Byområde

Kommuneplaner:Kommuneplan 2021 - 2033
Søndergade, Vestergade, Storkevej, Kirkevej m.m.**Servitutter:**Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 08.09.1949 lbnr. 1321-73 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 73_T_30
Nr. 2 lyst d. 19.02.1980 lbnr. 3489-73 Tillægstekst Lokalplan nr. 4.0 Filnavn: 73_T_87
Nr. 3 lyst d. 27.01.2003 lbnr. 1965-73 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, vedr 14a Filnavn: 73_T_326**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Søndergade 45B, 7741 Frøstrup
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: EK-0020-3496
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 17.810,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 C.

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 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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Søndergade 45B, 7741 Frøstrup
 Kontantpris: kr. 498.000

 Sagsnr.: EK-0020-3496
 Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Husforsikring
 Røttebekæmpelse, 2024
 Renovation, 2024 Aconto

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 Pr. år
 1.677
 1.658
 4.677
 50
 4.926
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
 I alt

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 498.000
 4.850
 8.000
 510.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

12.988

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/nettoydelser 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.902 md./ 34.824 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.302 md./ 27.624 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 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: 23.07.2024 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/landingside>

Adresse: Søndergade 45B, 7741 Frøstrup
 Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: EK-0020-3496
 Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 23.07.2024

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

Tilbehør:

Opvaskemaskine - Blomberg
 Køleskab - Electrolux
 Komfur - Voss
 Emhætte - Atlas
 Kummefryser - Gram
 Vaskemaskine - Haka