

Salgsopstilling

Adresse: Syrenvej 8, Breum, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000Sagsnr.: 198TS-002685
Ejerudgift/md.: 1.237

Dato: 11.04.2024



Beskrivelse:

Søger I en flot villa med plads til den store familie, eller drømmer I blot om god plads til alle jeres hobbyer? Her på Syrenvej 8 bliver I ikke alene ejere af en rummelig, mulighedsrig villa - I får også en skøn, stor baghave, og så er I placeret kort fra alle Breums tilbud. Velkommen til!

Den nydelige forhave skaber rammerne om en flot indgang til jeres nye hjem, hvor I tages imod i den lyse entré. Herfra har I adgang til boligens gæstetoilet, og bevæger I jer videre gennem gangarealet, mødes I af køkkenet. Her får I al den skabs- og bordplads, I skal bruge, ligesom også en spiseplads kan indrettes i rummet. Fra køkken har I adgang til boligens stue, hvor hele familien kan samles om en klassiker i fjernsynet eller om en lækker middag om spisebordet. Hele rummet lyses flot op af de gode vinduer og bidrager til en skøn rumfølelse.

I stueplan har I boligens 2 første værelser, ligesom I kan nyde godt af den gode plads i bryggers med vaskefaciliteter og 3 disponible rum med plads til øvrig opbevaring. På 1. sal mødes I af en rummelig repos, der fører jer ind på hele 4 værelser, så her får I alle muligheder for indretning af børnenes værelser, hjemmekontor eller noget helt tredje! I finder desuden et fint badeværelse med brus på 1. sal.

Jeres udendørs areal byder på en pæn, stor afskærmet baghave med grillplads, terrasse og hyggelig pavillon - her kan man lige forestille sig mange sommerdage i godt selskab. I byen Breum placerer I jer meget centralt i forhold til skole, børnehave, indkøb, fritidsaktiviteter i hallen og offentlig transport, der alt sammen er at nå indenfor gåafstand. Breum byder på et veletableret idrætsliv og fritidsaktiviteter som spejder, skydeklub, dartklub og meget mere, ligesom et velindrettet fitnesscenter findes i kulturcentret.

Fremvisningen er kun få klik væk.

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.

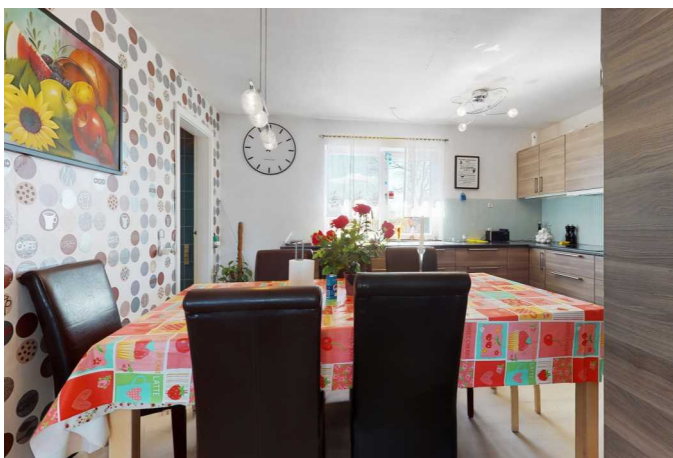
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristina Juul Clausen

Adresse: Syrenvej 8, Breum, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 198TS-002685
Ejerudgift/md.: 1.237

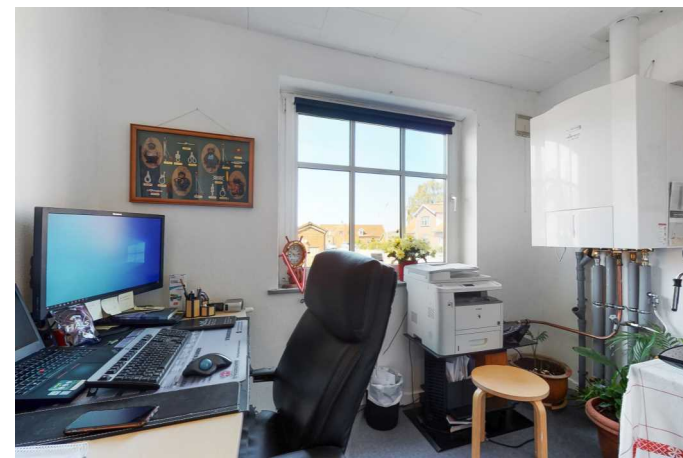
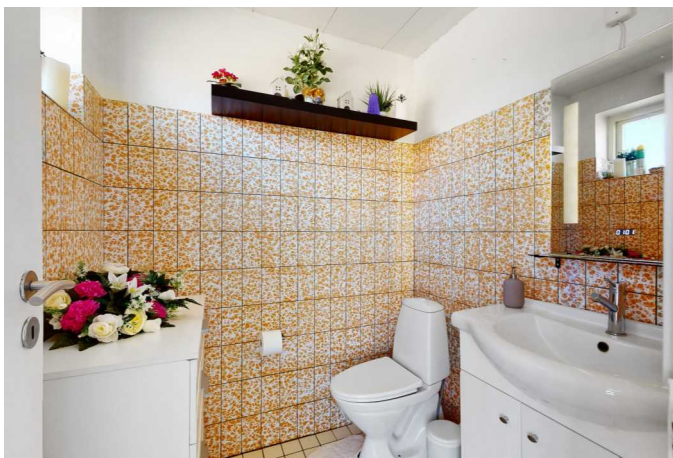
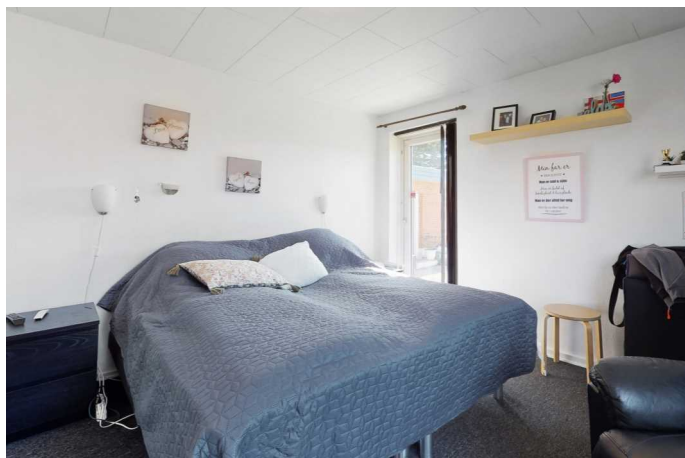
Dato: 11.04.2024



Adresse: Syrenvej 8, Breum, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 198TS-002685
Ejerudgift/md.: 1.237

Dato: 11.04.2024



Adresse: Syrenvej 8, Breum, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000Sagsnr.: 198TS-002685
Ejerudgift/md.: 1.237

Dato: 11.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Syrenvej 8, Breum, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 198TS-002685
Ejerudgift/md.: 1.237

Dato: 11.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	3 bm Breum By, Grinderslev
BFE-nr.:	4058795
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1938/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	850.000 kr.
Grundværdi:	144.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	680.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	115.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	797 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	142 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	100 m ²
Boligareal i alt:	242 m ²
Andre bygninger:	97 m ²
- heraf Carport	25 m ²
- heraf Udhus	72 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	29.04.2022

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:
Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Lokalplan:
Område til tæt lav boligbebyggelse ved Syrenvej i Breum

Kommuneplaner:
Blandet bolig og erhverv
Centerområde

Tilbehør:

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

Ikea opvaskemaskine
Ikea induktionsplade
Ikea pyrolyseovn

Abonnementer: Fastspeed fiber

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Syrenvej 8, Breum, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 198TS-002685
Ejerudgift/md.: 1.237

Dato: 11.04.2024

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekorbrug: Udgift kr.: 61.200 Forbrug: 2.421,80 m3 Udgiften er beregnet i år: 2022 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.
Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning: Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. 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 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.
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: Syrenvej 8, Breum, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 198TS-002685
Ejerudgift/md.: 1.237

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse

Pr. år
1.336
7.197
3.468
2.730
107

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	745.000
Tinglysningsafgift af skødet	6.350
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	12.485
I alt	763.835

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

14.838

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.274 md./ 51.283 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.402 md./ 40.820 år v/26,50%
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: 11.04.2024

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: Syrenvej 8, Breum, 7870 Roslev
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 198TS-002685
Ejerudgift/md.: 1.237

Dato: 11.04.2024

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	526.518	526.518	462.698	DKK	2	32.213	24,50	4,08			Nej	