

Salgsopstilling

Adresse: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

Dato: 03.05.2024



Beskrivelse:

Hvis ikke I allerede kender til Klitmøller, kan I godt glæde jer til at besøge det første gang. I byen hersker en særlig stemning året rundt, og tilnavnet Cold Hawaii harmonerer perfekt med den direkte forbindelse til Vesterhavet, det aktive surf- og fiskermiljø og den smukke natur. Alt det kan blive jeres her på Ørhagevej 100. Hjertelig velkommen!

Det arkitekttegnede hus byder jer indenfor under opgaven "Tegn en helårsbolig og et sommerhus på samme adresse" - og missionen er i den grad lykkes. Stueplan fordeler sig på en rummelig entré med ovenlysvinduer, der giver adgang til fordelingsgangen, hvorfra boligens køkken og skønne stuer med masser af plads til opholds- og spiseafdeling i smukke, lyse rammer.

Førstesalen byder på en rummelig repos med fine kroge til hyggearrangementer, hvorfra 2 værelser kan tilgås. Fra førstesalen har I til den ene side kig til jeres hyggelige have gennem et flot vinduesarrangement, og fra den anden side er der kig til havet.

I får en stor lukket have indhegnet med stakit og økologiske frugttræer, ligesom I har 4 parkeringspladser foran og vest for huset til garagen kan der holde 4 biler.

Klitmøller byder på det hele - også udover det sædvanlige. Her er børnehave, friskole og et stærkt foreningsliv uden lige. I placerer jer midt i byen med 200 meter til havet og 400 meter til det verdenskendte Cold Hawaii med perfekte surfingforhold året rundt. I byen er desuden en rigtig god SPAR med bagværk fra lokal bager samt lækre restauranter og hyggelige caféer, og sommeren over får I skøn stemning i fiskerlejet med frisk fisk fra Vesterhavet. Hertil omgiver I jer med smukke Nationalpark Thy med højt til himlen og fantastiske vidder, mens I 12 kilometer nordpå når havnebyen Hanstholm.

Denne perle skal bare opleves - 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.

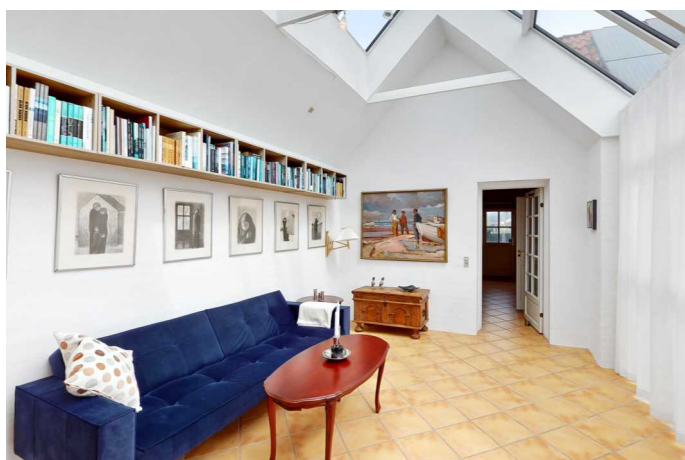
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

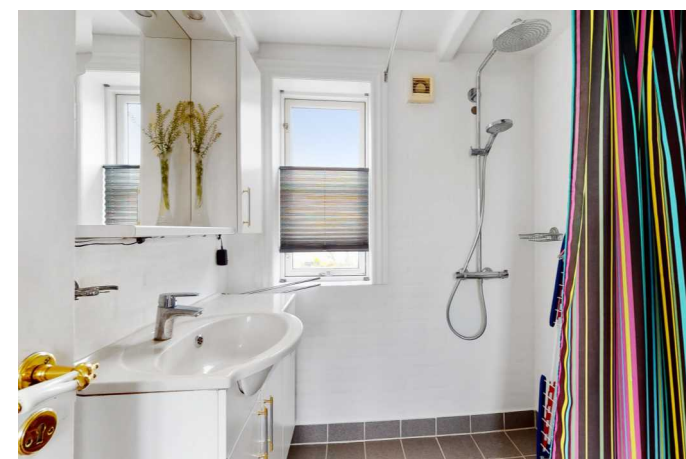
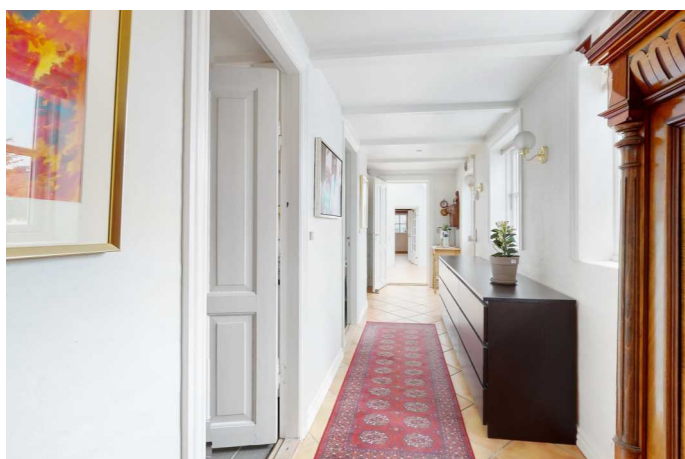
Dato: 03.05.2024



Adresse: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

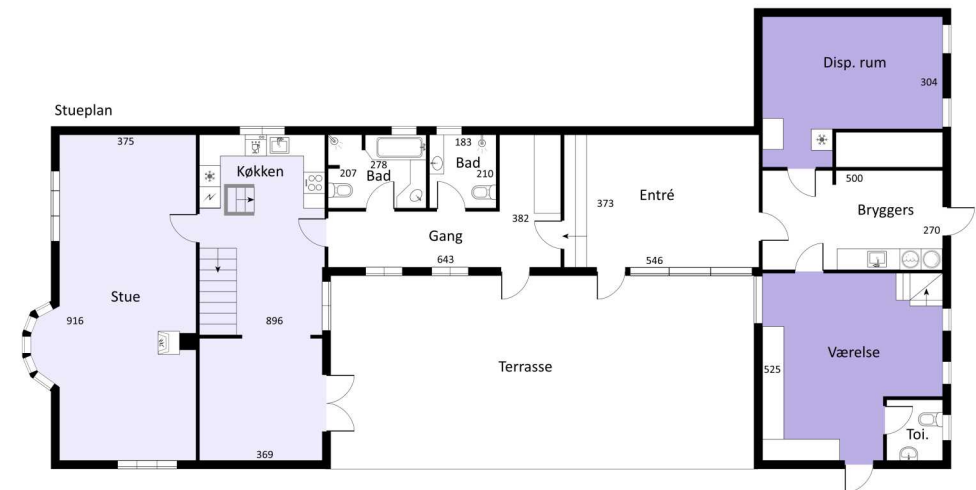
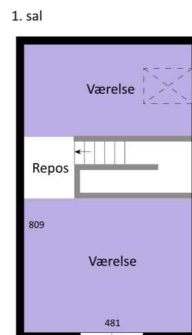
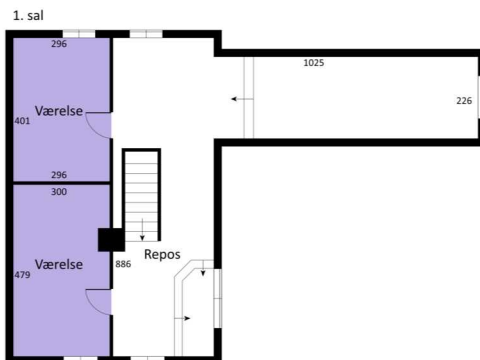
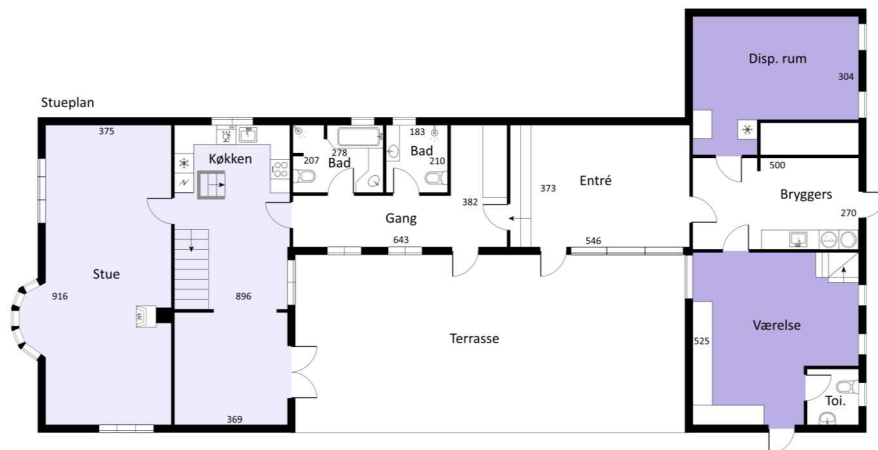
Dato: 03.05.2024



Adresse: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

Dato: 03.05.2024

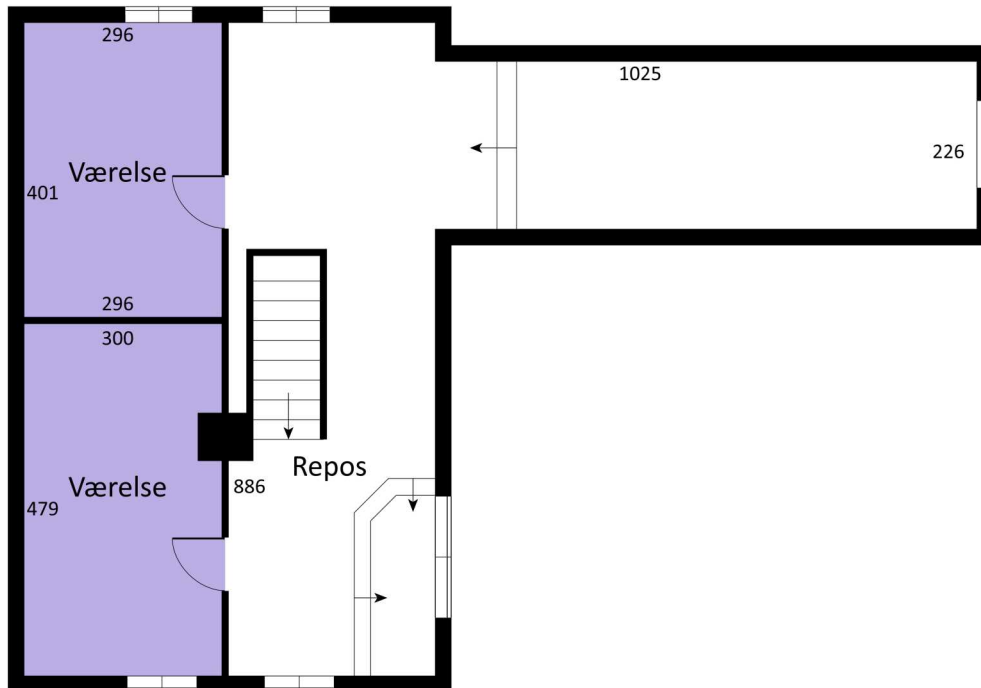


Adresse: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

Dato: 03.05.2024

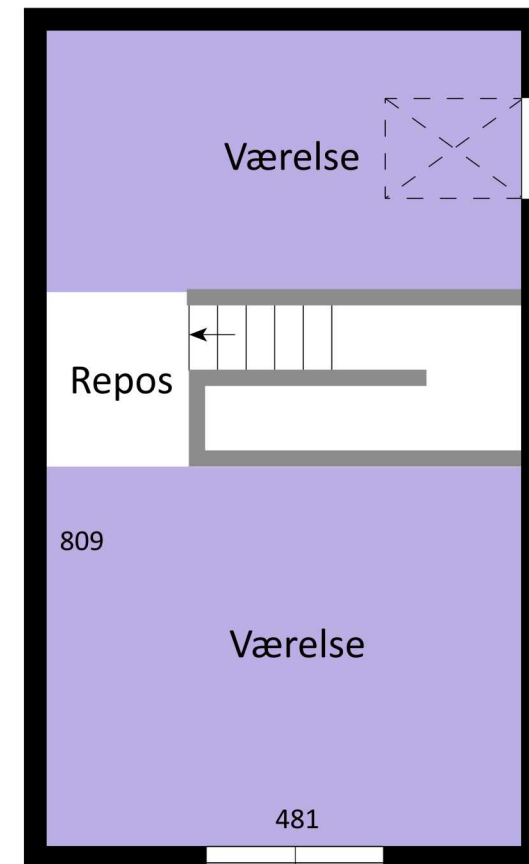


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

Dato: 03.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Thisted
Matr.nr.:	28 n Klitmøller Huse, V. Vandet
BFE-nr.:	3404333
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1932/1997

Arealer*

Grundareal udgør:	1.245 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	172 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	52 m ²
Boligareal i alt:	224 m ²
Andre bygninger:	46 m ²
- heraf Garage	26 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.166.000 kr.
Grundværdi:	1.115.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.532.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	892.000 kr.

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

Tilbehør:

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:

Tinglyste servitutter:

1. 16.04.2003--11514-73 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

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

Lokalplan:

Partiel Byplanvedtægt nr. 6 for Klitmøller

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033
Centerområde, Klitmøller
Tuerbak, Skæghøj
Planstrategi 2007
Planstrategi 2015
Tematillæg til Kommuneplanstrategi 2015
Planstrategi 2020

Grundejerforening: Nej

Adresse: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

Dato: 03.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen omfatter ikke Svamp og insekt samt Rørskade med nygaranti på udhus 10 kvm.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.300 Forbrug: 28.880,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
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 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. Der er bemærkninger med Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

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 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 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.

Adresse: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

Dato: 03.05.2024

Adresse: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

Dato: 03.05.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
12.917
9.990
7.249
3.321
588
73

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

3.995.000
25.850
8.000
4.028.850

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

34.138

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.858 md./ 274.298 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.159 md./ 217.911 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: 03.05.2024
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: Ørhagevej 100, Klitmøller, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198SC-002761
Ejerudgift/md.: kr. 2.845

Dato: 03.05.2024

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: 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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.040.000	2.091.686	2.046.987	DKK	3,56	95.034	23,00	4,75			Nej	

Tilbehør:
Vaskemaskine: Samsung
Tørretumbler: Hoover
Fryseskab:
Opvaskemaskine: AEG
Køleskab:
Indbygningsovn: Voss
Induktions kogeplader:
Emhætte: