

Salgsopstilling

Adresse: Skipper Clements Vej 15, Skovsgård, 9460 Brovst
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: KH-0000-0910
Ejerudgift/md.: kr. 1.792

Dato: 21.05.2024



Beskrivelse:

På den lukkede villavej Skipper Clements Vej 15 i hyggelige Skovsgård finder I jeres næste hjem. Her venter jer et velindrettet parcelhus med en flot og mulighedsrig indretning i rolige omgivelser, hvor I på en kort gåtur når åben natur og hverdagen i Skovsgård. Hjertelig velkommen til!

Med bilen parkeret i den store indkørsel, bevæger I jer mod hjemmets lyse entré. Fra fordelingsgangen går turen ind i boligens lyse, indbydende stue, hvor et herligt lysindfald og brændeovnen sætter stemningen for hyggelige stunder. Her kan I både indrette jer med sofahjørne og spisebordsafdeling, hvor hele familien kan samles. Ved siden af stuen venter køkkenet med lige den skabs- og bordplads, I behøver for at kunne lave alle jeres livretter. Der er desuden plads til endnu en spiseplads, ligesom I har adgang til boligens praktiske bryggers med vaskefaciliteter, ekstra opbevaringsplads samt adgang til den overdækkede terrasse.

Boligens 3 gode værelser med indbyggede skabe giver jer gode muligheder for indretning lige efter jeres ønsker og behov. Hertil er der et rummeligt badeværelse med lyst inventar og stor bruseniche samt et gæstetoilet. Udendørs har I desuden en stor garage/værksted med elport, et anvendeligt skur og hyggelig have.

Fra jeres trygge base har I omtrent 500 meter til alle hverdagens fornødenheder - her kan I tælle både skole, hal/multihus, der kan nås ad sti, samt byens brugs og pasningsmuligheder for de mindste. Hertil er hyggelige Skovsgård Hotel med lækker mad til ekstra forkælelse i hverdagen, ligesom I finder flere gode arbejdspladser i byen - herunder Rose Poultry, Power Lift og Purtek. Hertil har I få minutters kørsel til Brovst med flere indkøbsmuligheder samt Tranum Strand under 10 minutter fra hoveddøren.

Fremvisningen kan bookes 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.

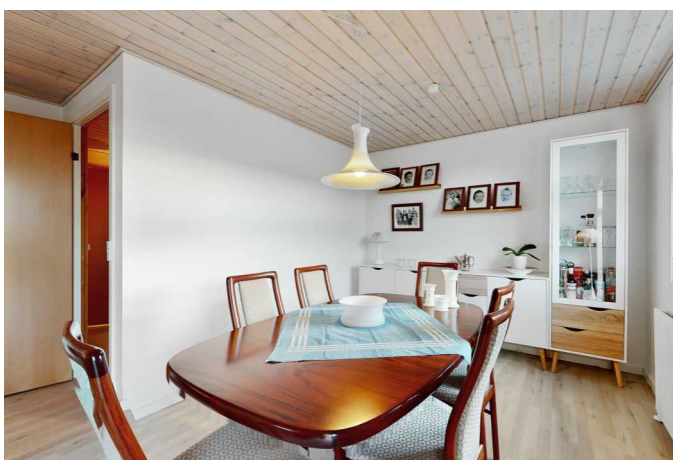
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Skipper Clements Vej 15, Skovsgård, 9460 Brovst
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: KH-0000-0910
Ejerudgift/md.: kr. 1.792

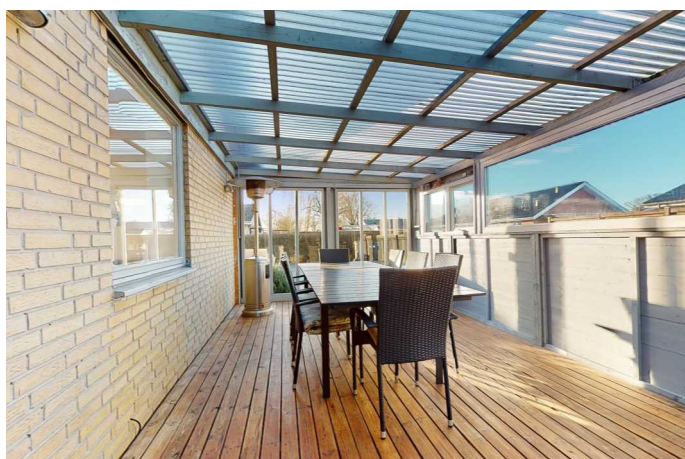
Dato: 21.05.2024



Adresse: Skipper Clements Vej 15, Skovsgård, 9460 Brovst
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: KH-0000-0910
Ejerudgift/md.: kr. 1.792

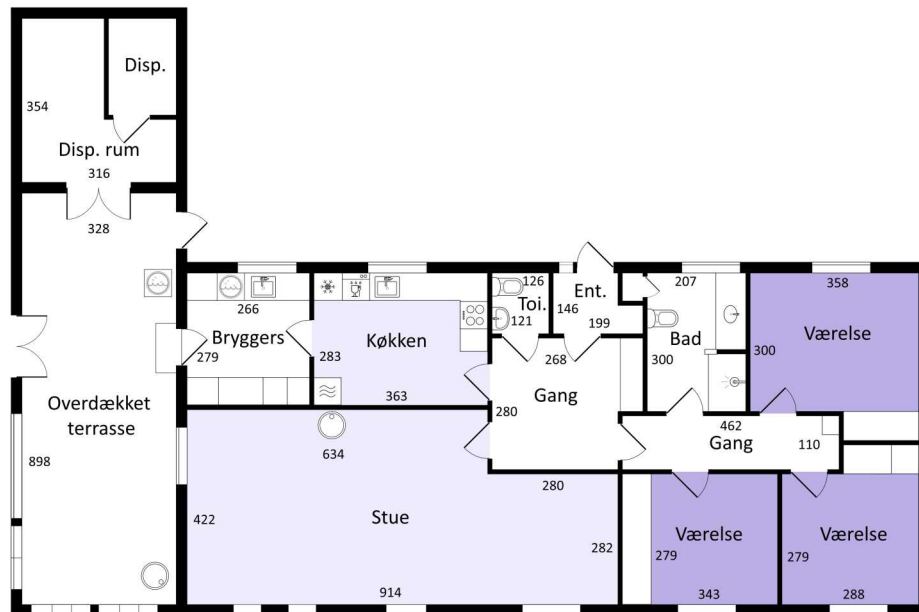
Dato: 21.05.2024



Adresse: Skipper Clements Vej 15, Skovsgård, 9460 Brovst
 Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: KH-0000-0910
Ejerudgift/md.: kr. 1.792

Dato: 21.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skipper Clements Vej 15, Skovsgård, 9460 Brovst
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: KH-0000-0910
Ejerudgift/md.: kr. 1.792

Dato: 21.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	24 bl Torslev By, Torslev
BFE-nr.:	3249294
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal udgør:	825 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	123 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Andre bygninger:	79 m ²
- heraf Garage	49 m ²
- heraf Udhus	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	523.000 kr.
Grundværdi:	1.088.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	418.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	870.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Wah - Vaskemaskine
Bosch - Opvaskemaskine
Blomberg - Køle/fryseskab
Gorenje - Ovn
Ukendt - Kogeplade
Ukendt - Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan21

Skovsgård by

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.04.1973 lbnr. 2465-74 Tillægstekst Dok om oversigt mv, byggelinier mv, fællesarealer mv Filnavn: 74_E_15

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Skipper Clements Vej 15, Skovsgård, 9460 Brovst
Kontantpris: kr. 875.000Sagsnr.: KH-0000-0910
Ejerudgift/md.: kr. 1.792

Dato: 21.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
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.: 15.200 Forbrug: 18,05 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
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 C.

Adresse: Skipper Clements Vej 15, Skovsgård, 9460 Brovst
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: KH-0000-0910
Ejerudgift/md.: kr. 1.792

Dato: 21.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.134	Kontantpris/udbetaling	kr.	875.000
Grundskyld	kr.	11.489	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Husforsikring	kr.	4.112	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, 2023	kr.	68	I alt	kr.	890.150
Skorstensfejning, 2023	kr.	703	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.		
Renovation, ANSLÅET	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1 år		21.506			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.053 md./ 60.636 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.007 md./ 48.080 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: Skipper Clements Vej 15, Skovsgård, 9460 Brovst
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: KH-0000-0910
Ejerudgift/md.: kr. 1.792

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: 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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	662.123	709.095	647.740	DKK	1,92	52.577	16,50	4,08	16.120		Nej	

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. Boligskatteformen 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 salgsopstilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen 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.

Lettene forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. 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.