

Salgsopstilling

Adresse: Skovstien 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.275.000Sagsnr.: EK-0017-6783
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Skovstien 11, et sommerhus hvor fred og idyl går hånd i hånd med moderne bekvemmeligheder og en beliggenhed, der inviterer til afslapning og leg. Dette velholdte fritidshjem, med en størrelse på 74 kvadratmeter og en rummelig grund på 1300 kvadratmeter, er en sand perle for dem, der søger en pause fra hverdagen.

Huset byder på et stort og indbydende køkkenalrum, hvor familien kan samles om måltider og hyggelige stunder. Køkkenet, som er fra 2023, er hjertet i hjemmet og åbner op til en delvis overdækket terrasse, der skaber en naturlig overgang til den lukkede have. Her kan du nyde de solrige dage, mens børnene leger på trampolinen eller udforsker de træfyldte omgivelser.

De fire værelser, tilbyder god plads til både overnattende gæster og familieliv. Badeværelset, renoveret i 2023 med gulvvarme, sikrer en komfortabel start på dagen. Hele huset er beklædt med nyere fyrretræsgulve, der sammen med de svenske paneler i stuen, understreger den autentiske sommerhusstemning.

Udover husets charme, er det tekniske også i top. Med en nyere eltavle, varmepumpe og ekstra isolering er huset klar til brug året rundt. Den store garage, brænderum og værksted er praktiske tilbehør for den handy familie.

Beliggende i et klassisk sommerhuskvarter, mellem Hou og Hals, er dette hjem et stenkast fra en børnevenlig strand og tæt på en campingplads med legeplads og vandland. Den uforstyrrede naturgrund, som grænser op til ejendommen, sikrer en fredfyldt atmosfære og privatliv i haven.

Skovstien 11 er mere end et sommerhus; det er en mulighed for at skabe varige minder i et hjem, der forener det bedste af naturen og hjemlig komfort.

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.

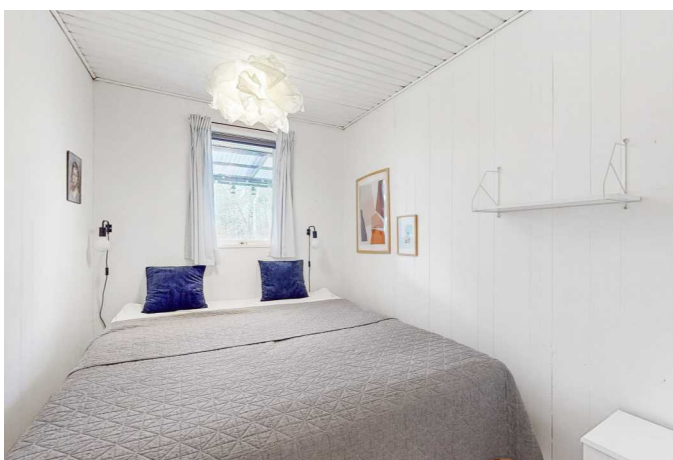
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Skovstien 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-6783
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

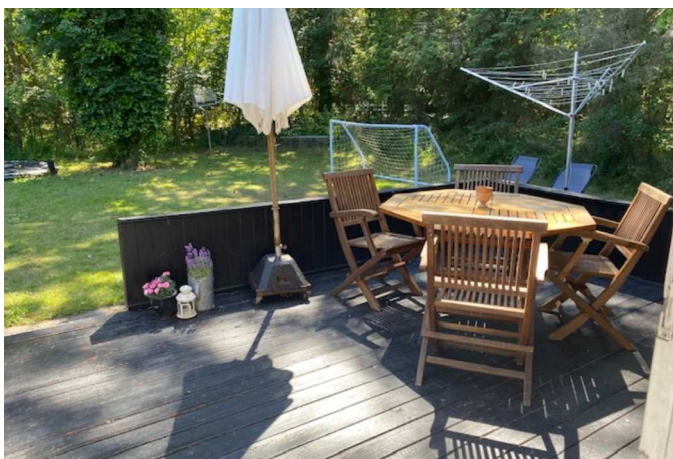
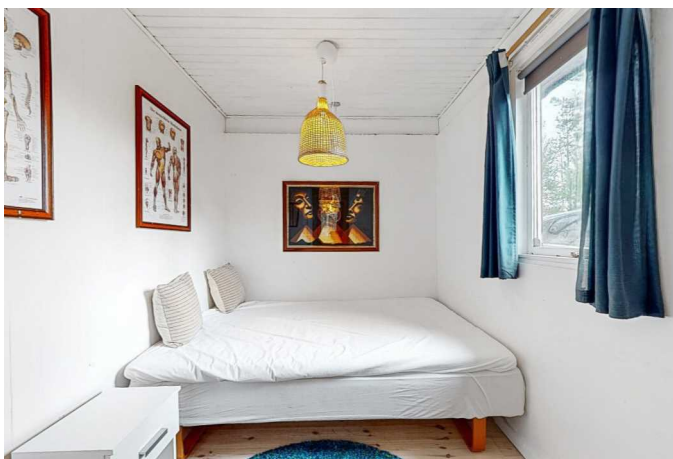
Dato: 23.07.2024



Adresse: Skovstien 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-6783
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 23.07.2024



Adresse: Skovstien 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.275.000Sagsnr.: EK-0017-6783
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skovstien 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-6783
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	24 I Hou By, Hals
BFE-nr.:	3271075
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1981

Arealer

Grundareal udgør:	1.300 m ²
- heraf vej	226 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	74 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Andre bygninger:	52 m ²
- heraf Carport	52 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	965.000 kr.
Grundværdi:	379.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	772.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	303.200 kr.

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine Ikea

Ovn Siemens

Induktionskogeplade Ukendt

Køl/fryseskab Ikea

Emhætte Ikea

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

Ingen jf. EDR

Kommunerplaner:

Plan - Kommuneplan 2021
Plan - Øst for Strandvejen
Plan - Planstrategi 2016
Plan - Tillæg til Planstrategi 2016
Plan - Vi udvikler byer med kvalitet sammen
Plan - Planlægning i en brydningstid

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.12.1964 lbnr. 940562-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_Z-N_72

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovstien 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-6783
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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: 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 og risiko for brand. Der er bemærkninger med: Ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 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: Skovstien 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-6783
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.937	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.275.000
Grundskyld	kr.	2.244	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.550
Husforsikring	kr.	2.687	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	1.293	I alt	kr.	1.291.050
Rottebekæmpelse	kr.	33			
Renovation jf. Aalborg kommune abonnement, sommerhus	kr.	1.063	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 jf. Aalborg kommune Ugetømning foretages fra og med uge 18, til og med uge 35 - resten af året hver 2. uge 140 L	kr.	1.156			
Ejerudgift i alt 1 år		12.413			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.428 md./ 89.133 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.885 md./ 70.624 år v/26,58%
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/landingsside>

Adresse: Skovstien 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-6783
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	569.978	569.978	548.750	DKK	3	44.701	18,50	4,19			Nej	