

Salgsopstilling

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Et stenkast fra Frederikshavn finder I jeres nye hjem på Lerstien 3, hvor der ikke blot venter jer en skøn familievilla med veludført indretning - og I får det hele med fantastisk panoramaudsigt til grønne trætoppe og havet. Velkommen til!

Entréen byder jer indenfor, og I får flot plads til at komme af med overtøjet, før I bevæger jer ind i en rummelig fordelingsgang. Herfra går turen ind i det fantastiske fællesrum, der i sandhed udgør husets hjerte. Et fantastisk lysindfald gennem de flotte panoramavinduer giver prikken over i et, og I kan nyde den betagende udsigt i hele rummet. Her får I god plads til at indrette jer med både opholds- og spisestue, mens I også har udgang til jeres træterrasse, hvor udsigten bliver endnu bedre på en sommerdag med et glas kold rosé i hånden.

Ved siden af stuen er det lyse køkken med al den skabs- og bordplads, I behøver for at lave hele familiens livretter. Boligens værelser fordeler sig med 2 værelser - oplagte til børneværelser eller hjemmekontoret - i den ene ende, mens soveværelset kan placeres i den anden ende. Ved siden af sidstnævnte er boligens fine badeværelse med brus og klassiske hvide klinker.

Hertil har I i kælderplan 3 gode, anvendelige disponible rum, der kan anvendes som alt fra viktualierum, opbevaring eller det hobbyværksted, I altid har manglet.

I bosætter jer i et roligt nabolag, hvor I ikke kommer til at blive generet af gennemkørende trafik og støj. Der er desuden aftale om fjernvarme, som planlægges i drift primo 2023. Hverdagens indkøb klares i Frederikshavn, hvor I finder mange gode supermarkeder samt specialforretninger og lækre spisesteder. Det er også i Frederikshavn børnenes skole, gymnasium og daginstitution nås, ligesom også foreningsliv, badestrand og et hyggeligt havnemiljø venter jer i byen.

Book jeres fremvisning 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: Steffen Christensen

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

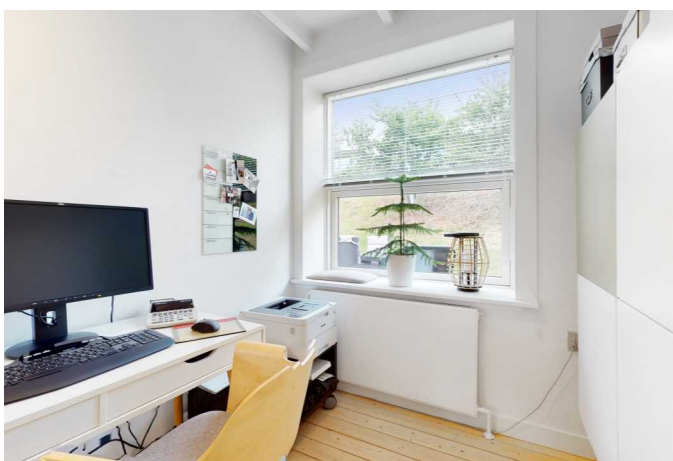
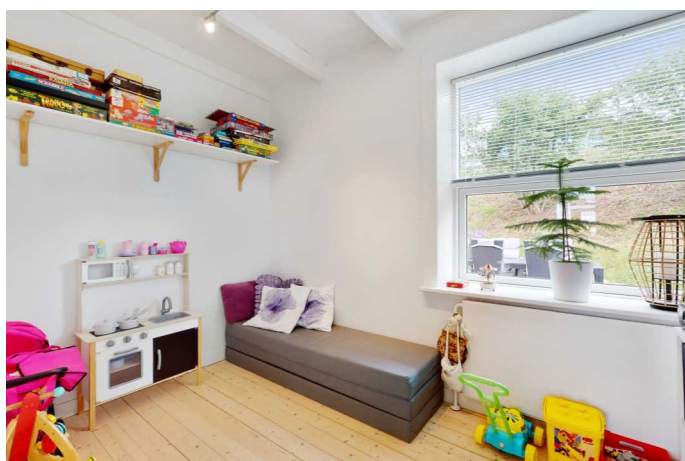
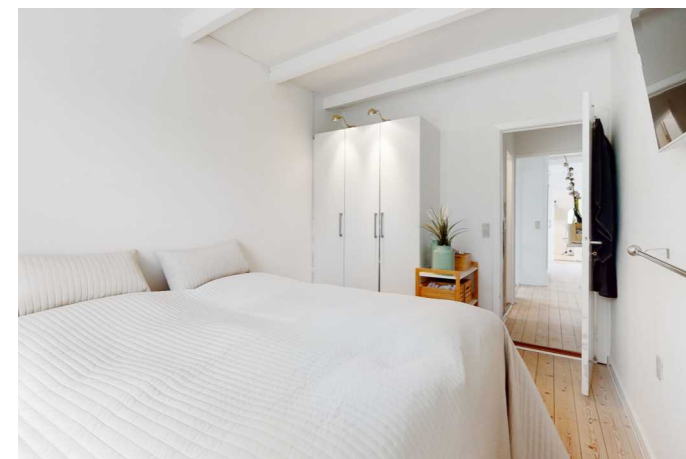
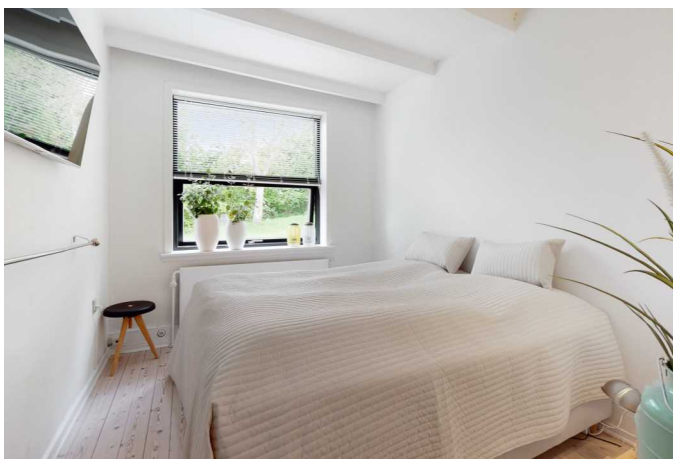
Dato: 14.06.2024



Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

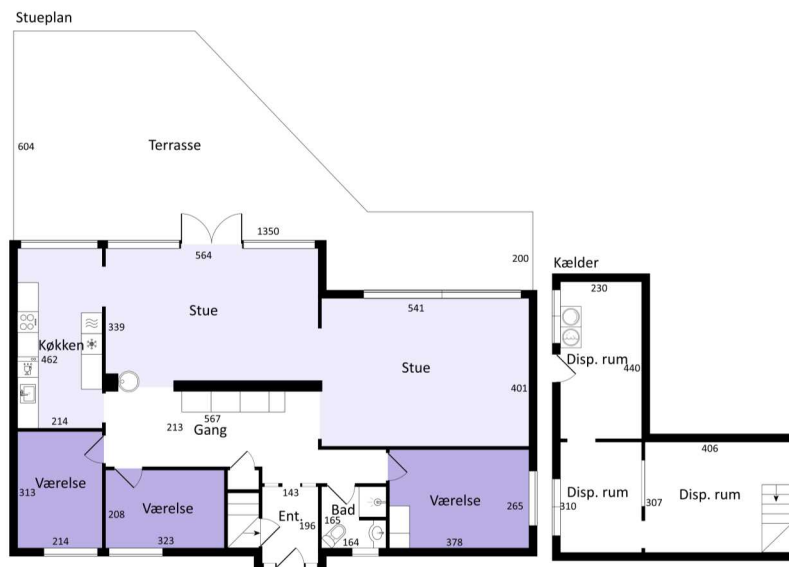
Dato: 14.06.2024



Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.495.000

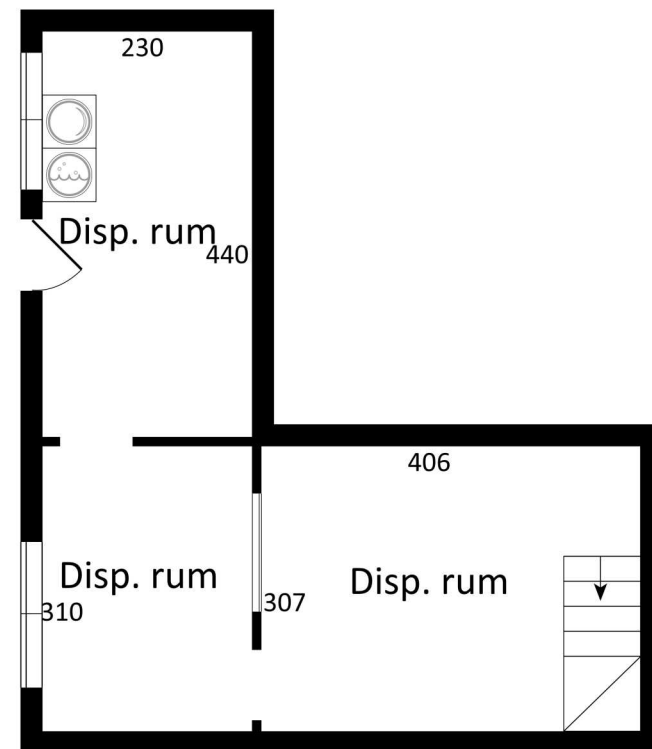
Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	29 c Den vestlige Del, Flade
BFE-nr.:	3148209
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.545.000 kr.
Grundværdi:	2.302.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.236.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.841.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	3.658 m ²
- heraf vej	390 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	114 m ²
Kælderareal:	28 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Garage	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 28.01.1914--932198-80 Dok om færdselsret mv
- 11.12.1971--11990-80 Dok om adgangsbegrænsning mv 80_Q-F_697
- 31.03.2004--7916-80 Lokalplan nr 08.07.01
- 31.10.2005--31143-80 anm hæftelser Deklaration, der supplerer lokalplan 08.07.01 fsva sikring af de fortsatte udsigtsmuligheder

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Udsigtsboliger ved Lerstien
Lokalplan: Boliger Frederikshavn Vest
Kommuneplan: Kommuneplan 2015
Kommuneplan: Kommuneplan 2015

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lerstien
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 14.06.2024

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: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke F.

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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Adresse: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.304	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	24.677	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Husforsikring	kr.	5.526	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	1.500	I alt	kr.	2.519.850
Grundejerforening	kr.	3.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	146			
Skorstensfejning	kr.	438			
Jordflyningsgebyr	kr.	12			
Renovation	kr.	2.644			
Ejerudgift i alt 1 år		44.247			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.299 md./ 171.589 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.308 md./ 135.693 år v/27,23%
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: 14.06.2024
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: Lerstien 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 198SC-002823
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 14.06.2024

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.008.000	1.006.312	1.008.569	DKK	-0,01	33.517	22,25	5,75			Nej	

Tilbehør:
Brandt emhætte
Siemens komfur
Siemens ovn
Bosch køleskab
Asko opvaskemaskine

Tv- og internet udbyder: Altibox

Forsikringsforhold:
Svamp-, insekt- og rådforsikringen omfatter ikke remende i sydøstlige hjørne, indven-dig dør og karme i kælderens samt indvendige trapper.

Svamp-, insekt- og rådforsikringen omfatter ikke garageporten