

Salgsopstilling

Adresse: Asselsvej 156, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: SU-0014-1478
Ejerudgift/md.: kr. 853

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Beliggende i et dejligt område med kort til badestrand, cafeteria og lystbådehavn, finder I her på Asselsvej 156 en lys og velholdt familievenlig villa, der med sine fornemme kvadratmeter og mulighedsrige planløsning sikrer jer jeres boligdrømme, når en ny hverdag starter i Øster Assels.

I bydes indenfor i den lyse og rummelige entré, hvor I fornemt kan komme af med overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre. Herfra har I adgang til villaens badeværelse, gæstetoilet, trappen ned til kælderen samt det fine køkken. Køkkenet byder på fornem opbevaring -og bordplads, hvor hverdagens livretter kan kreeres mens lektielæsningen eller morgenkaffen nydes ved barstolene. I åben forbindelse hermed er den herlige spisestue og stue, hvor et flot lysindfald fra vinduespartierne og den lyse indretning skaber skønne rammer for jeres nye hverdag. Efter et lækkert hjemmelavet måltid kan hyggen nydes på langs i sofaen med yndlingsserien i Tv'et.

Ydermere, byder stueplan på et rummeligt soveværelse med eget walk-in closet, hvilket er en luksus til hverdagen. På 1.salen imødekommes I af en flot, rummelig repos, der i dag har indbygget skabe, der giver mulighed for den ekstra opbevaring. Hertil er 2 gode værelser, hvor I fornemt kan indrette jer efter egne behov.

Når sommeren banker på, kan I bevæge jer ud på den lækre overdækkede terrasse, hvor mange solskinstimer nydes med udsigt til den flot og velholdte have.

Udover I får en velholdt villa, der henvender sig bredt, med dens mange indretningsmuligheder, er jeres nye base beliggende i et roligt område med blot 5 minutters kørsel til skole og institutioner. Derudover kan indkøb nås kun 1 kilometer fra hjemmet. I borgerhuset i Øster Assels er der motionscenter - billardstue - petanquebaner og meget mere, hvor aktiviteter med familien kan holdes.

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.

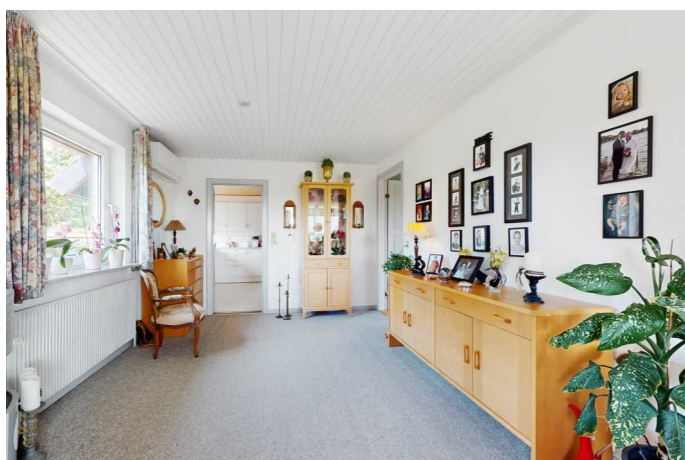
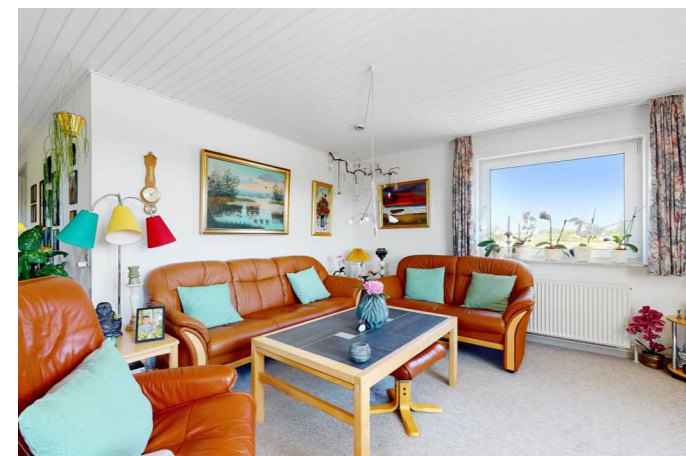
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Asselsvej 156, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: SU-0014-1478
Ejerudgift/md.: kr. 853

Dato: 14.06.2024



Adresse: Asselsvej 156, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: SU-0014-1478
Ejerudgift/md.: kr. 853

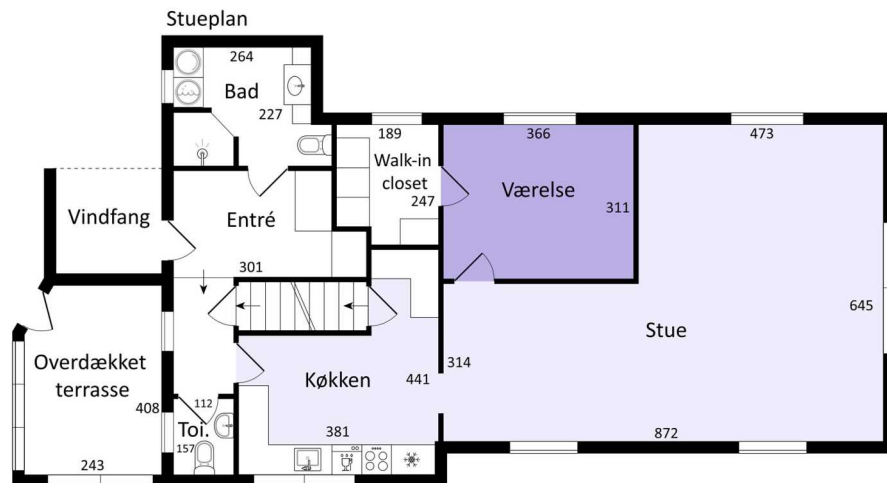
Dato: 14.06.2024



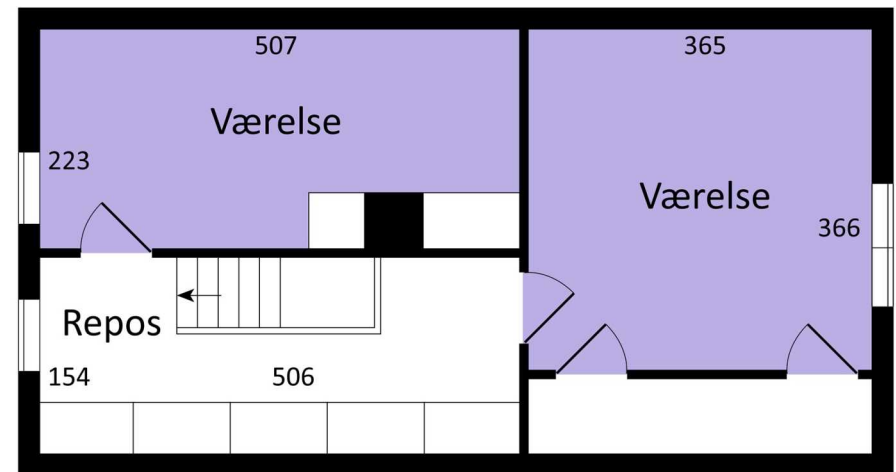
Adresse: Asselsvej 156, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: SU-0014-1478
Ejerudgift/md.: kr. 853

Dato: 14.06.2024



1. sal



Adresse: Asselsvej 156, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: SU-0014-1478
Ejerudgift/md.: kr. 853

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	10 af Ø. Assels By, Ø. Assels
BFE-nr.:	7127245
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1956/1996

Arealer*

Grundareal udgør:	1.000 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	87 m ²
Kælderareal:	15 m ²
Udnyttet tagetage:	25 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
- heraf Garage	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	317.000 kr.
Grundværdi:	106.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	253.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	84.800 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:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.03.1937 lbnr. 908189-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 72_G_317
Nr. 2 lyst d. 19.10.1956 lbnr. 3382-72 Tillægstekst Dok om oversigt mv, overkørsel mv
Nr. 3 lyst d. 06.11.1974 lbnr. 7183-72 Tillægstekst Dok om fælles kloakanlæg mv
Filnavn: 72_K_101

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Asselsvej 156, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: SU-0014-1478
Ejerudgift/md.: kr. 853

Dato: 14.06.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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: 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 D.

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 forurenede 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: Asselsvej 156, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 449.000Sagsnr.: SU-0014-1478
Ejerudgift/md.: kr. 853

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Renovation, ANSLÆTkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år1.293
1.297
4.239
386
24
3.000Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT
I altkr.
kr.
kr.
kr.449.000
4.550
8.000
461.550

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

10.240

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.627 md./ 31.528 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.080 md./ 24.961 år v/27,00%
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: Asselsvej 156, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 449.000

Sagsnr.: SU-0014-1478
Ejerudgift/md.: kr. 853

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: 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

- Tilbehør:**
Køleskab - Electrolus
Komfur - Blomberg
Opvaskemaskine - Bosch
Emhætte - Ukendt mærke
Fryser - Elcold
Vaskemaskine - Zanussi
Tørretumbler - AEG