

Salgsopstilling

Adresse: Emilievej 11, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 1.598.000Sagsnr.: 198TS-003255
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Er I på jagt efter en skøn og rummelig base i postnummer 9300, hvor I placerer jer perfekt i et roligt villakvarter i smørhullet mellem bylivet og grønne skovarealer? På Emilievej 11 kan jagten indstilles med manér - her får I en velindrettet planløsning på 2 plan med dejligt udeområde. Velkommen!

I bydes indenfor i boligens entré, hvor overtøjet kan hænges, før I bevæger jer ud i det lyse køkken med dejligt lysindfald. Her får I skønne rammer for madlavningen med det tidløse køkkendesign, hvor I også har plads til hverdagens spisebord. Ved siden af køkkenet har I den flotte, store stue med brændeovn, hvor dagslyset strømmer ind. Her er plads til afslapning i sofahjørnet og til at samle den store familie om langbordet til fejring af mærkedage. Fra rummet har I også adgang til den solrige træterrasse, hvor I helt sikkert rykker ud, når sommeren melder sin ankomst!

Ydermere byder stueplan på 2 rummelige værelser med gode indretningsmuligheder samt et fint badeværelse med opbevaring og separat bruseniche.

I kan tilgå kælderplan ned ad trappen fra køkkenet eller gennem dens egne indgang udefra, hvilket gør det til en ideel teenageafdeling. Her er gulvarme overalt, flot badeværelse med opbevaring og separat brus, 2 disponible rum med gode anvendelsesmuligheder samt et godt vaskerum, hvor døren kan lukkes. Hertil er også en god garage med masser af lagerplads.

Fra jeres base her på Emilievej når I hverdagens indkøb kun 500 meter fra hoveddøren, mens børnenes skole og daginstitution nås en kort cykeltur fra matriklen. I har få minutter til byens hyggelige havnemiljø, mens I placerer jer centralt i forhold til Sæby Bymidte, bibliotek og svømmehal. Når I trænger til frisk luft, kan I nyde en gåtur i skoven kun 1 minut fra hjemmet, ligesom I har busstationen med X-bus tæt på.

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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Emilievej 11, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 198TS-003255
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 14.06.2024



Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Emilievej 11, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 198TS-003255
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 14.06.2024



Adresse: Emilievej 11, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 1.598.000Sagsnr.: 198TS-003255
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Emilievej 11, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 1.598.000Sagsnr.: 198TS-003255
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	31 g Sæby Markjorder
BFE-nr.:	5537336
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1960

Arealer*

Grundareal udgør:	672 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
Kælderareal:	96 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
- heraf Carport	34 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplan 2015**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.164.000 kr.
Grundværdi:	133.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	931.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	106.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samsung Kølefryseskab Voss Ovn Ukendt Gaskomfur Ukendt Emhætte Asko opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Emilievej 11, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 1.598.000Sagsnr.: 198TS-003255
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 14.06.2024

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:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.821 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Årsopgørelse

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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

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

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Emilievej 11, 9300 Sæby
 Kontantpris: kr. 1.598.000

 Sagsnr.: 198TS-003255
 Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.749	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.598.000
Grundskyld	kr.	1.426	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Husforsikring	kr.	4.574	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	5.962
Renovation	kr.	2.644	I alt	kr.	1.615.412
Rottebekæmpelse	kr.	57			
Skorstensfejning	kr.	455			
Jordflyningsgebyr	kr.	3			
			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		13.907			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.190 md./ 110.285 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.267 md./ 87.199 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/landingsseite>

Adresse: Emilievej 11, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 1.598.000Sagsnr.: 198TS-003255
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	546.029	557.041	558.548	DKK	3,28	45.398	16,00	6,15			Nej	