

Salgsopstilling

Adresse: Musvågevej 17, Lodskovvad, 9982 Ålbæk
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: SU-0001-8472
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Beliggende på Musvågevej 17 i Ålbæk, byder dette sommerhus, opført i 1979, på en ideel ramme for afslappende ferieoplevelser. Huset strækker sig over 96 m2 og byder på en indbydende indretning med 3 værelser, en rummelig stue, et køkken i åben forbindelse med stuen samt to badeværelser. Sommerhuset er tilsluttet offentligt kloak.

Når det kommer til beliggenhed, skuffer dette sommerhus ikke. Det er indrammet af betagende natur og er omgivet af fred og ro. Den store terrasse udenfor er det perfekte sted at nyde det udendørs liv og den friske luft. Ovenlysvinduerne i huset sørger for et behageligt lysindfald hele dagen, der skaber en indbydende atmosfære.

Området omkring sommerhuset er en oase af naturskønhed. En hyggelig skov og den nærliggende kystlinje, der ligger både mod øst og vest, giver enestående muligheder for udendørs eventyr. Med en kort cykeltur kan du nå indkøbsmuligheder i Ålbæk, herunder en Rema 1000, der dækker dine daglige fornødenheder.

Sommerhuset er også perfekt positioneret til at udforske nogle af Nordjyllands skatte. Den berømte by Skagen er kun en kort køretur væk, hvilket giver dig mulighed for at opleve det unikke møde mellem de to have. Hvis du er golfentusiast, vil du sætte pris på den nærliggende golfbane, der er placeret blot 500 m fra huset.

Musvågevej 17 er mere end bare et sommerhus; det er et sted, der inviterer til afslapning og eventyr. Uanset om du ønsker at udforske den skønne natur, besøge nærliggende byer eller nyde rolige øjeblikke på terrassen, er dette sommerhus den perfekte base for din ferie i det smukke Nordjylland.

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: Ann Rosenskjold

Adresse: Musvågevej 17, Lodskovvad, 9982 Ålbæk
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: SU-0001-8472
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 14.06.2024



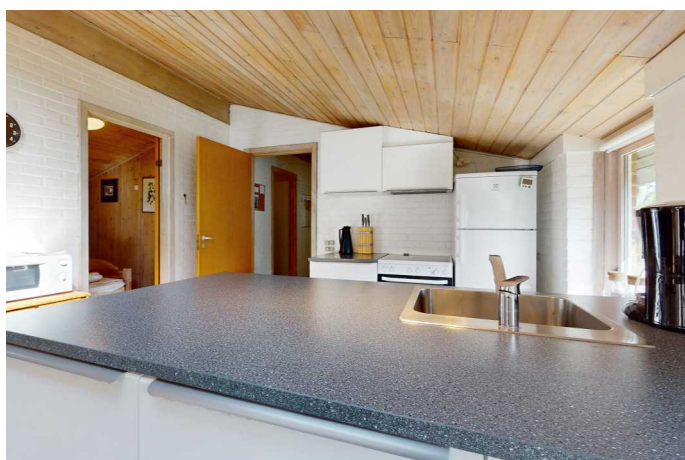
Set fra vejen



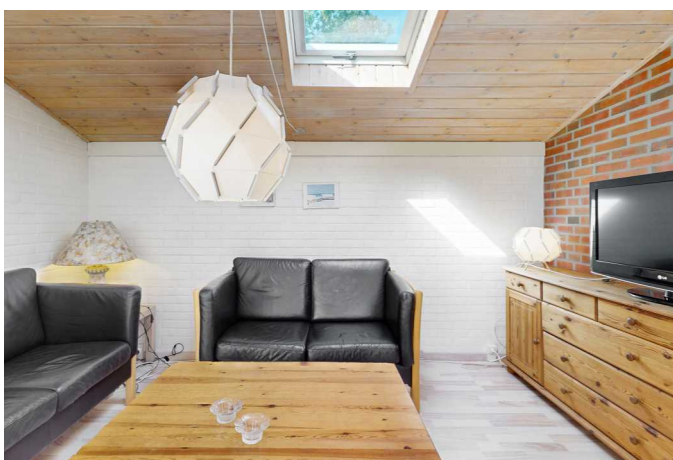
Køkken



Spisestue



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Musvågevej 17, Lodskovvad, 9982 Ålbæk
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: SU-0001-8472
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 14.06.2024



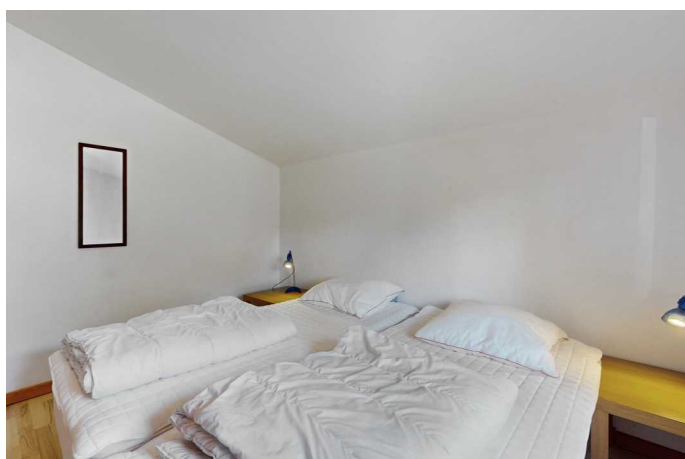
Badeværelse



Badeværelse



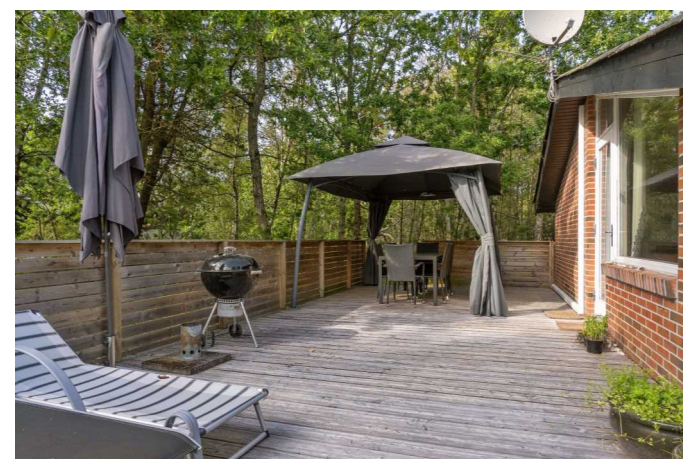
Værelse



Værelse



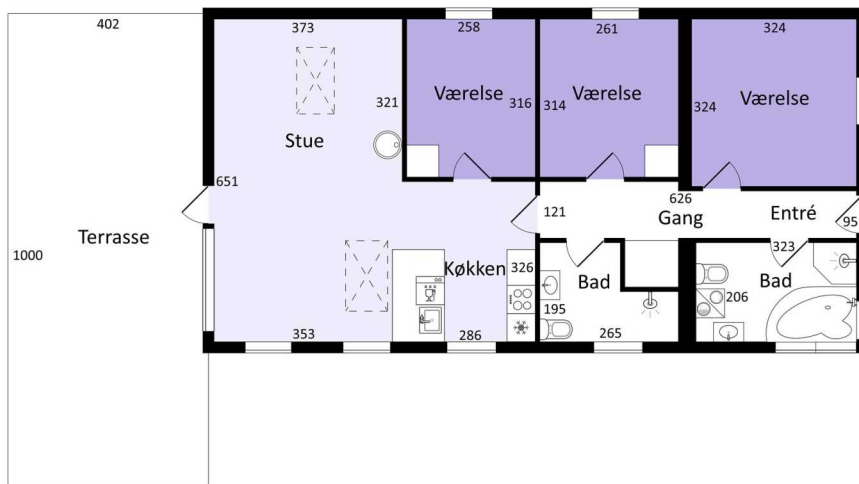
Soveværelse



Udendørs

Adresse: Musvågevej 17, Lodskovvad, 9982 Ålbæk
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: SU-0001-8472
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Musvågevej 17, Lodskovvad, 9982 Ålbæk
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: SU-0001-8472
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	15 cq Ålbæk, Råbjerg
BFE-nr.:	3151860
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1979/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.227.000 kr.
Grundværdi:	671.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	981.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	536.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.816 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
- heraf Udhus	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja
Navn: Teglmarken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 31.01.1977 lbnr. 652-80 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 80_A-S_143
Nr. 1 lyst d. 31.01.1977 lbnr. 652-80 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 80_A-S_143

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Musvågevej 17, Lodskovvad, 9982 Ålbæk
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: SU-0001-8472
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Særlige betingelser: Udhuse er kun dækket med Brand og storm

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:

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: 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Musvågevej 17, Lodskovvad, 9982 Ålbæk
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: SU-0001-8472
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.006	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	7.193	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Skorstensfejning	kr.	566	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Røttebekæmpelse	kr.	71	I alt	kr.	959.050
Grundejerforening	kr.	1.400	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.		
Fritidshusforsikring, ANSLÅET	kr.	4.500			
Renovation, ANSLÅET	kr.	2.600			
Tømningsordning, ANSLÅET	kr.	1.000			
Jordforureningsgebyr	kr.	3			
Ejerudgift i alt 1 år		22.338			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.557 md./ 66.690 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.375 md./ 52.505 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: Musvågevej 17, Lodskovvad, 9982 Ålbæk
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: SU-0001-8472
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

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

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.

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.

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. Boligskattereformen 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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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.