

## Salgsopstilling

Adresse: Jasminvej 13, 7700 Thisted  
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: EK-0017-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Jasminvej 13, en rummelig og indbydende bolig, der med sine 240 kvadratmeter og en grund på 894 kvadratmeter tilbyder den perfekte ramme for familielivet. Her er plads til at udfolde sig både indendørs og udendørs i et hjem, der er designet til at nyde livets gode stunder.

Denne ejendom er en hyldest til den moderne skandinaviske stil, hvor rene linjer og enkelthed møder funktionalitet og komfort. De store og flotte vinduespartier er med til at skabe et fantastisk lysindfald, der bader de velproportionerede rum i naturligt dagslys og skaber en varm og indbydende atmosfære i hele huset.

Stuen er hjertet i hjemmet, hvor familie og venner kan samles og nyde hinandens selskab. Køkkenet er et naturligt samlingspunkt, hvor madlavning og hyggelige stunder går hånd i hånd. Med plads til både hverdagens aktiviteter og festlige lejligheder, er dette hus ideelt for den moderne familie, der værdsætter kvalitetstid og æstetik.

Udenfor venter en have, der indbyder til leg og afslapning, og som giver mulighed for at dyrke grønne fingre eller blot nyde en kop kaffe i solen. Ejendommen er beliggende i et attraktivt område, hvor du er tæt på naturen og har nem adgang til byens faciliteter.

Jasminvej 13 er mere end bare en adresse - det er et hjem, hvor nye minder venter på at blive skabt. Grib chancen for at blive en del af dette skønne nabolag og oplev, hvordan hverdagen bliver en anelse lysere i dette smukke hus.

### 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: Jasminvej 13, 7700 Thisted  
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: EK-0017-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 23.07.2024





Adresse: Jasminvej 13, 7700 Thisted  
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: EK-0017-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 23.07.2024



Adresse: Jasminvej 13, 7700 Thisted  
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: EK-0017-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jasminvej 13, 7700 Thisted  
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: EK-0017-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                               |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                    |
| Kommune:            | Thisted                                     |
| Matr.nr.:           | 8 aø Fårtoft By, Thisted                    |
| BFE-nr.:            | 8113578                                     |
| Zonestatus:         | Byzone                                      |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                  |
| Vej:                |                                             |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                        |
| Opført/ombygget år: | 1999/2000                                   |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 3.377.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 996.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.701.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 796.800 kr.   |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 894 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 138 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 102 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:       | 240 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 31 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Carport         | 31 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Jasminvej / Akacievej, Thisted

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021 - 2033  
Hortensiavej / Jasminvej**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 26.05.1997 lbnr. 10489-73 Tillægstekst Lokalplan nr. 350 B-9 Filnavn:  
73\_I\_659Nr. 2 lyst d. 11.08.1998 lbnr. 21260-73 Tillægstekst Dok om bebyggele mv AKT  
73\_VN\_236Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Vides ikkeTilbehør: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: Jasminvej 13, 7700 Thisted  
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: EK-0017-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.334 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 C.

**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 forurenede, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Jasminvej 13, 7700 Thisted  
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: EK-0017-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Røttebekæmpelse  
Grundejerforening, anslået  
Renovation, 2023kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
13.778  
8.924  
4.922  
56  
2.000  
3.891Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr. 3.775.000  
kr. 24.550  
kr. 8.000  
kr. 3.807.550

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

33.571

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.403 md./ 256.831 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.001 md./ 204.008 år v/26,77%  
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: Jasminvej 13, 7700 Thisted  
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: EK-0017-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 23.07.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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:**  
Ovn - Bosch  
Emhætte - Ukendt  
Kogeplade - Ukendt  
Opvaskemaskine - Ukendt  
Vaskemaskine - Ukendt  
Tørretumbler - Miele