

Salgsopstilling

Adresse: Nygade 5, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: SU-0015-4817
Ejerudgift/md.: kr. 3.061

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Villa "Carmen" er en sjældent velbevaret patriciervilla fra 1915, placeret midt i Fjerritslev by på en stor hjørnegrund. Villaens ydre er opført i røde mursten med fine tidstypiske detaljer, som fine dekorationer og vinduer med buer og sprosser.

Med sine fornemme 330 kvm er villaen fordelt på 3 lejligheder. Ejers bolig er den store lejlighed på ca. 220 kvm fordelt på stue, 1. sal og en hems. Derudover er der to lejligheder på 50-60 kvm. Den ene af dem er udlejet permanent, mens køber kan beslutte om den anden skal benyttes som gæste -eller feriebolig udlejning.

Ejers bolig består i stueplan af en rummelig entré med rustikke teglklinter fra Petersen Tegl. Mod gaden findes tre højloftede stuer en-suite med originale stuklofter og fyldningsdøre samt afslebne, hvidskurede plankegulve. Den ene stue har karnap, hvilket bidrager til et skønt lysindfald. Derudover er en ekstra spisestue i tilknytning til køkkenet. Stueetagen rummer hertil et badeværelse med badekar, brus, vaskearrangement i marmor og teglklinter på gulvet. Fra køkkenet er der udgang til lukket have med et gammelt æbletræ og stort terrasseområde med belægning af chaussésten. Hertil er en overdækket terrasse.

Første salen er ombygget i 2010 og rummer en stor repos med fritlagte bjælker og loft til kip. Herfra er der adgang til hems samt depotrum. Desuden, byder denne etage på 4 fine værelser, der kan indrettes efter eget behov, hvortil den ene har udgang til sydvendt altan. Den selvstændige garderobe har gulv-til-loft skabe med skydedøre. Til sidst er badeværelset, der som resten af villaen fremstår i flot stand. På første salen er der el-betjente Velux-vinduer som giver masser af lys.

Ejer har hertil ca. 90 kvm kælder til rådighed, herunder vaske -og værkstedrum samt god plads til opbevaring. Desuden medfølger en garage på ca. 30 kvm

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.

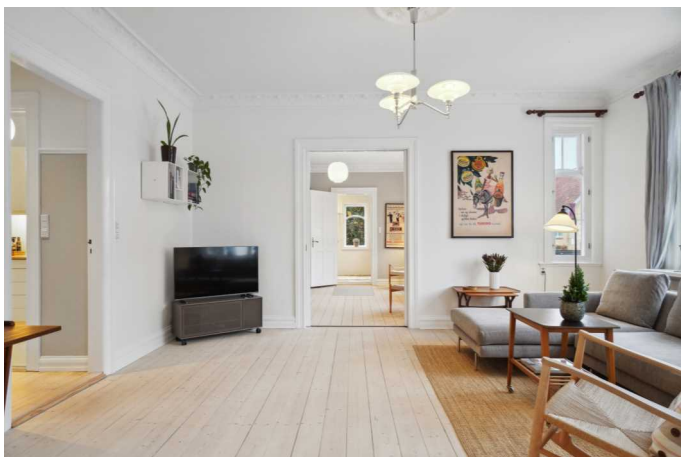
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Nygade 5, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: SU-0015-4817
Ejerudgift/md.: kr. 3.061

Dato: 23.07.2024



Adresse: Nygade 5, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: SU-0015-4817
Ejerudgift/md.: kr. 3.061

Dato: 23.07.2024



Adresse: Nygade 5, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: SU-0015-4817
Ejerudgift/md.: kr. 3.061

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nygade 5, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: SU-0015-4817
Ejerudgift/md.: kr. 3.061

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	47 i Fjerritslev By, Kollerup m.fl.
BFE-nr.:	3392290
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1915/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.500.000 kr.
Grundværdi:	395.100 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.250.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	395.100 kr.

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

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

Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Bauknecht
Tørretumbler - Bauknecht
Komfur - Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1.013 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	218 m ²
Kælderareal:	100 m ²
Udnyttet tagetage:	108 m ²
Boligareal i alt:	326 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

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

Fjerritslev bymidte

Kommuneplaner:

Kommuneplan21

Kommuneplanrammer:

Fjerritslev Bymidte

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.06.1917 lbnr. 903776-74 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 08.10.1921 lbnr. 903777-74 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 25.07.1929 lbnr. 903778-74 Tillægstekst Dok om bebyggelsesindskrænkn.
Filnavn: 74_C_271
Nr. 4 lyst d. 24.06.1958 lbnr. 1654-74 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 5 lyst d. 13.03.1961 lbnr. 890-74 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 74_A_311
Nr. 6 lyst d. 14.04.1999 lbnr. 5583-74 Tillægstekst Lokalplan nr. 34 vedrører 3 an, 3 bæ. Filnavn: 74_F_300

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Nygade 5, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: SU-0015-4817
Ejerudgift/md.: kr. 3.061

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 forsikringselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug: 46,60 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysningerne for varmen er for hele ejendommen.

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: 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.

Adresse: Nygade 5, 9690 Fjerritslev
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: SU-0015-4817
 Ejerudgift/md.: kr. 3.061

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.375	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	12.979	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Husforsikring	kr.	8.588	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røtdebekæmpelse	kr.	155		kr.	
Renovation 2022	kr.	8.635	I alt		2.821.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

36.732

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/nettoydelser 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.875 md./ 190.503 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.593 md./ 151.118 år v/26,90%
 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/landingside>

Adresse: Nygade 5, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: SU-0015-4817
Ejerudgift/md.: kr. 3.061

Dato: 23.07.2024

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. Udskifning 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 salgspstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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

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.

Vedr. boligskat

Idet dele af ejendommen går under en §33A vurdering betales der for sælger på nuværende kr. 2.663 i ejendomsværdiskat.