

Salgsopstilling

Adresse: Slettestrandvej 134 35., Slettestrand, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: SU-0018-2738
Ejerudgift/md.: kr. 725

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Opdag denne indbydende og nyistandsatte lejlighed på Slettestrandvej 134, 35, som byder på en enestående kombination af moderne komfort og en beliggenhed i særklasse. Med sine 55 veludnyttede kvadratmeter, fordelt på to rummelige værelser, er denne bolig fra 2012 det ideelle valg for dig, der søger en oase tæt på naturens vidundere.

Lejligheden fremstår lys og indbydende med frisk maling og et flot, nyt badeværelse med integreret vaskemaskine, der blev installeret i 2024. Samme år blev der også tilføjet aircondition, hvilket sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Beliggenheden er intet mindre end fantastisk. Her bor du i hjertet af et naturskønt område, hvor Vesterhavets brusen og Fossdalens fredfyldte atmosfære er inden for rækkevidde. De eventyrlystne vil sætte pris på de nærliggende mountainbike ruter ved Svinkløv, kendt som nogle af Danmarks smukkeste. Historieinteresserede kan glæde sig over nærheden til Kongestenen, mens Thorup Strand tilbyder maritime oplevelser en kort køretur væk.

Til hverdagens fornødenheder er der privat parkeringsplads til rådighed, og både skole og daginstitution findes i Fjerritslev, hvilket gør denne bolig ideel for små familier eller par. Fritidstilbuddene er mange med lokale attraktioner som minigolf, restaurant og det UNESCO-optagede Havbyggeri hus. Ydermere er der mulighed for at benytte det nærliggende feriecenters indendørs pool mod betaling.

Denne lejlighed er en sjælden mulighed for at kombinere hverdagens komfort med en beliggenhed, der inviterer til oplevelser og afslapning i naturens skød. En bolig, der skal opleves - velkommen hjem til Slettestrandvej 134, 35.

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.

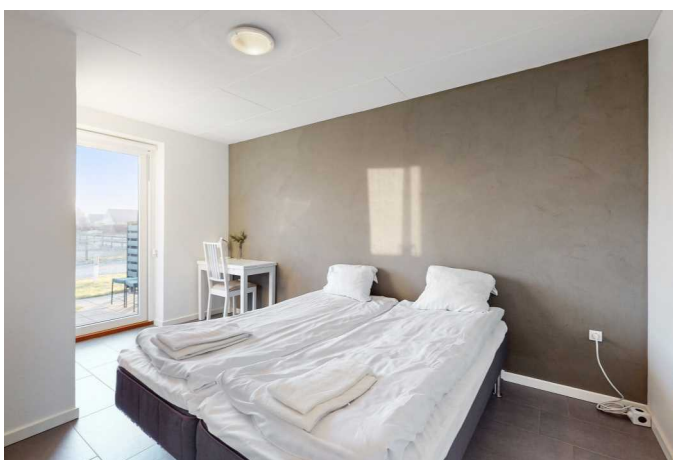
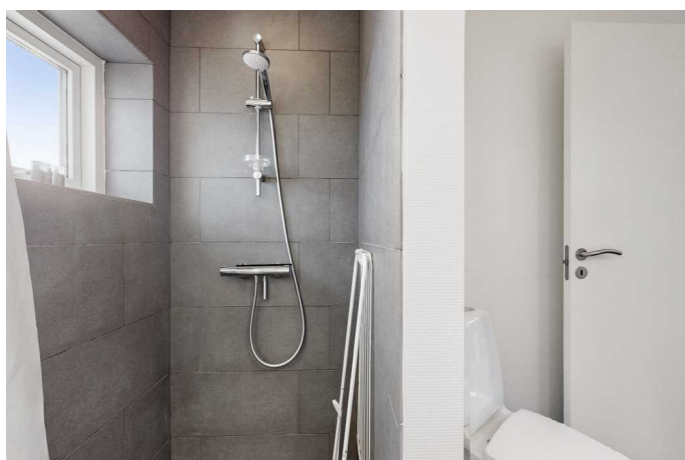
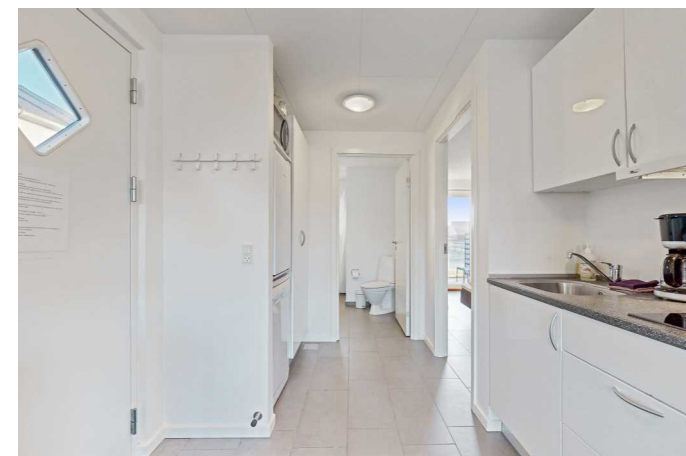
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Slettestrandvej 134 35., Slettestrand, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: SU-0018-2738
Ejerudgift/md.: kr. 725

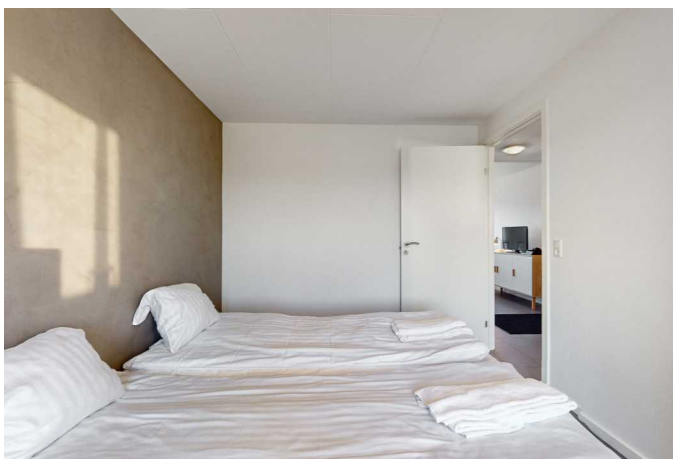
Dato: 23.07.2024



Adresse: Slettestrandvej 134 35., Slettestrand, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 795.000

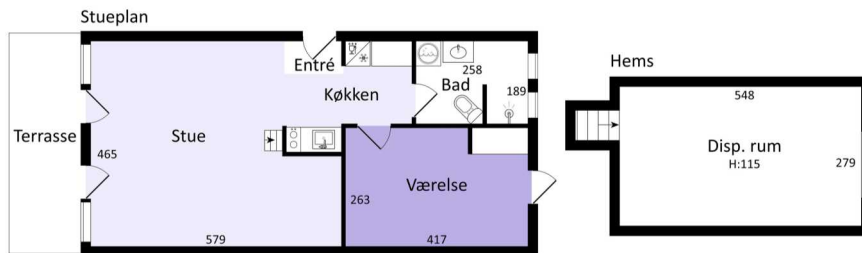
Sagsnr.: SU-0018-2738
Ejerudgift/md.: kr. 725

Dato: 23.07.2024



Adresse: Slettestrandvej 134 35., Slettestrand, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: SU-0018-2738
Ejerudgift/md.: kr. 725

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Slettestrandvej 134 35., Slettestrand, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: SU-0018-2738
Ejerudgift/md.: kr. 725

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 1 æv Slettegård, Hjortdal
BFE-nr.: 412776
Ejerl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 809.000 kr.
Grundværdi: 164.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 647.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 131.200 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Embætte - Thermex
Kogeplader keramisk, 2 stk. - Gorenje
Opvaskemaskine - SFO3500 Kombi
Ovn - SHARP
Køleskab - Scandomatic - købt juni 2023
Vaskemaskine - ELVITA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 59 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 59 m²
BBR-boligareal: 55 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 1/6
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Hotel- og Boligformål, Klitrosen, Slettestrand

Kommuneplaner:
Kommuneplan21
Klitrosen

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 06.09.2012 lbnr. 1003840608 Filnavn: 55629fc2-16ed-41c8-a21f-efdff69b5c9b
Nr. 2 lyst d. 03.10.2012 lbnr. 1003913173 Filnavn: e22d23e7-6e9c-4460-a0c5-bfaf01f8e05f

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

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Parkeringsplads - Fælles privat

Adresse: Slettestrandvej 134 35., Slettestrand, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: SU-0018-2738
Ejerudgift/md.: kr. 725

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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 forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Der henvises til side 5

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Slettestrandvej 134 35., Slettestrand, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: SU-0018-2738
Ejerudgift/md.: kr. 725

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.301	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.732	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	2.646	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	1.850
Fællesudgifter, anslået	kr.	1.000	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	19	I alt	kr.	805.000

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

8.698

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.577 md./ 54.918 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.628 md./ 43.537 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/landingsside>

Adresse: Slettestrandvej 134 35., Slettestrand, 9690 Fjerritslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: SU-0018-2738
Ejerudgift/md.: kr. 725

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 relaxseres 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

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.

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 salgsoptstilling, 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

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 forurenet 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter

Sælgers faktiske forbrug oplyses ikke, da det ikke er repræsentativt grundet anvendelsen som fritidsbolig. Tidligere har sælger betalt kr. 3.000 i kvartalet til Klitrosen for el. vand, varme, internet og græsslåning, men dette beløb ændres til et acontobeløb, idet der fremadrettet afregnes efter forbrug. Græsslåning vil blive taget op på næste møde, da græssæsonen er ved at være ovre. De seks grundejere skal så resten af i år, skiftes til at slå græsset er der mundtligt aftalt. Plæneklipper kan lånes kvit og frit på Rønnes hotel. Vi slår græsset ca. 15 august, så har vi slået vores del for i år. Vedr. internet er der fremadrettet mulighed for at logge sig på Klitrosens internetadgang eller have sit eget internet.