

Salgsopstilling

Adresse: Faurholtvej 31, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: 198KH-002918
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

I et smukt naturområde med skov og vandrestier lige udenfor hoveddøren finder I her på Faurholtvej 31 en skøn ejendom med en vifte af muligheder. Hertil placerer I jer med en kort køretur til Frederikshavn, hvor hele hverdagen dækkes ind. Velkommen! Ejendommen byder jer indenfor i en rummelig entré, der fører jer ind i den lyse stue, hvor de gode vinduespartier lukker naturen indenfor på allerfineste vis. Her får I dejlig plads til at indrette jer med hyggeligt sofaarrangement, mens I bag et sæt dobbeltdøre kan indrette langbordet i køkken-alrummet i forbindelse med køkken. Fra begge rum er der udgang til den skønne have og udsigt til den åbne natur, som I vil nyde hver dag.

Køkkenet byder på flot plads i både skabs- samt arbejdsplads ved køkkenbordet, hvor madkundskaberne kan udfoldes. Herfra er der adgang til det praktiske bryggers med plads til opbevaring samt udgang til gårdspladsen.

Et badeværelse med brus, badekar og opbevaring samt boligens første værelse er også at finde i stueplan, mens I på 1. sal har endnu et lyst badeværelse samt endnu 3 flotte værelser samt en møblerbar, rummelig repos.

Til ejendommen er desuden mulighed for hestehold med 1 hektar indhegnet fold og løsdrift samt flere bygninger, der kunne danne perfekte rammer for den gildesal, I altid har drømt om, eller måske I drømmer om at starte et kursuscenter i de fantastiske rammer? Mulighederne står i al fald åbne her på Faurholtvej 31.

I beligger jer 2 minutters kørsel fra skole og daginstitution i Ravnshøj, mens Frederikshavn nås på kun 7 minutter. Her kan I blive en del af byens aktive foreningsliv med aktiviteter for alle aldre, ligesom I kan mænge jer i fornøjelser, spændende butikker og lækre spisesteder for ikke at glemme det spændende havnemiljø og dejlige badestrande.

Book jeres fremvisning allerede 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.

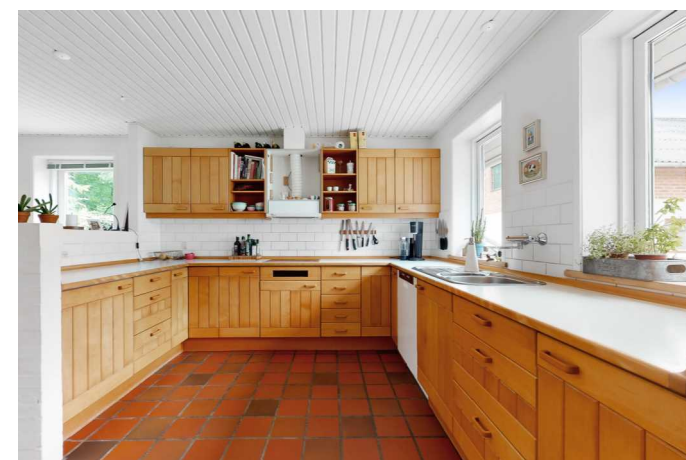
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Faurholtvej 31, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 198KH-002918
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

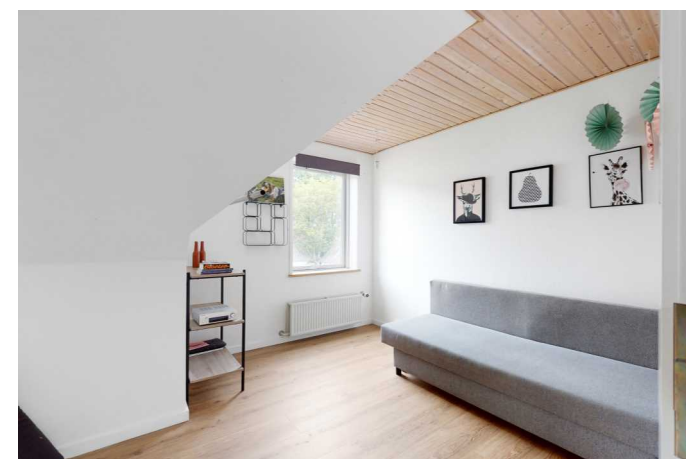
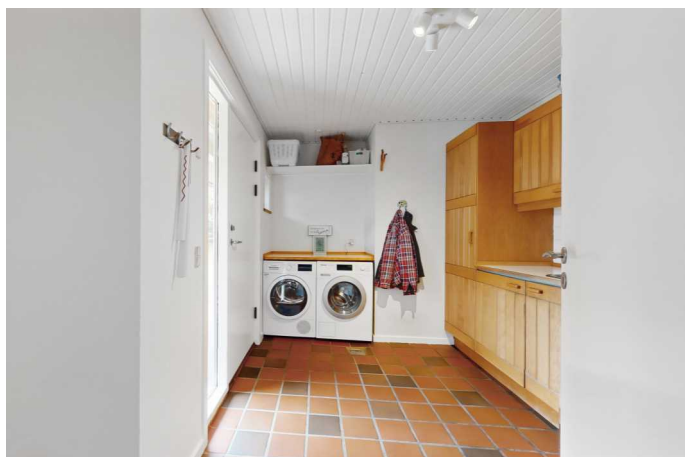
Dato: 14.06.2024



Adresse: Faurholtvej 31, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.895.000

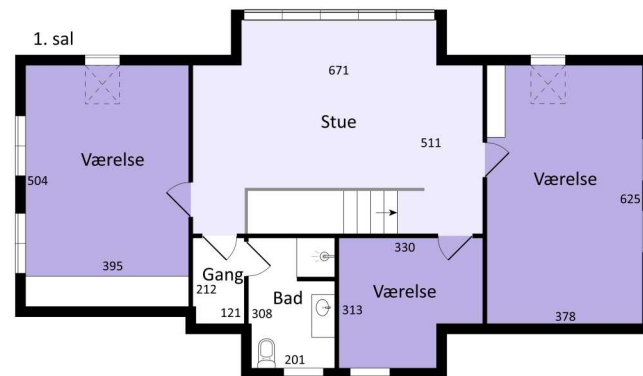
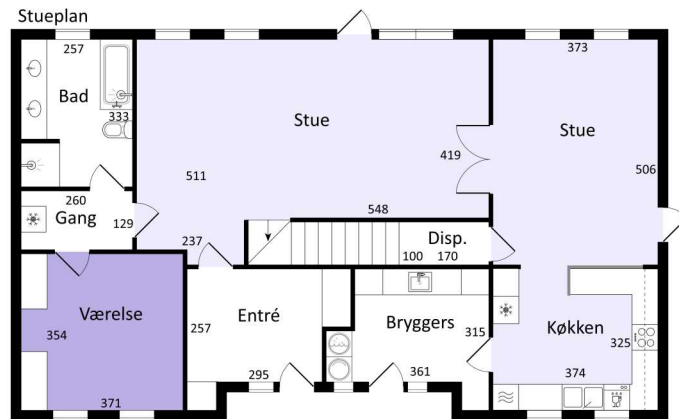
Sagsnr.: 198KH-002918
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 14.06.2024



Adresse: Faurholtvej 31, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: 198KH-002918
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Faurholtvej 31, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: 198KH-002918
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	4 a Favrholt By, Åsted
BFE-nr.:	10101067
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.097.000 kr.
Grundværdi:	529.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.677.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	423.200 kr.

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

Grundareal udgør:	15.004 m ²
Erhvervsareal:	643 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	132 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	101 m ²
Boligareal i alt:	233 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

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

Tinglyste servitutter:

1. 23.12.1987--933462-80 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
2. 23.10.1996--933463-80 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt

Offentlige planer m.v.:

Grundejerforening: NejTilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Faurholtvej 31, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 198KH-002918
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 14.06.2024

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug: & 1.211 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: energimærke

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 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

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.

Adresse: Faurholtvej 31, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: 198KH-002918
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.556	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Husforsikring	kr.	14.751	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.644	I alt	kr.	1.916.250
Rottebekæmpelse	kr.	88			
Skorstensfejning	kr.	1.136	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Administrationsgebyr for jordflytningregulativ	kr.	2	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Tømning af septitank	kr.	791	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		33.637			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.881 md./ 130.573 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.604 md./ 103.248 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: Faurholtvej 31, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 198KH-002918
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

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