

Salgsopstilling

Adresse: Hvedemarken 28, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: SU-0014-8685
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Opdag Hvedemarken 28, en rummelig og indbydende villa på 185 m², beliggende i en fredfyldt del af Pandrup, hvor hverdagen kan nydes i rolige omgivelser. Dette hjem er ideelt for den pladskrævende familie, med sine 5 værelser, der giver fleksibilitet og mulighed for både kontor, gæsteværelser eller børneværelser efter behov.

Huset byder på en stor stue i åben forbindelse med køkken-alrummet, som naturligt bliver familiens samlingspunkt. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og skaber en varm og indbydende atmosfære. Nye gulve i stue, køkken, gang og entre tilføjer en moderne og stilren finish til boligen.

Det store soveværelse er et sandt master bedroom med eget badeværelse og walk-in closet, der sikrer forældrene et privat og luksuriøst tilflughtssted. Boligen indeholder derudover et stort badeværelse centralt i hjemmet. Den praktiske entre giver god plads til familiens overtøj og fodtøj.

Udenfor finder man en dejlig lukket have, der er designet til minimal vedligeholdelse, og som byder på flere terrasser, hvor solen kan nydes hele dagen. Haven rummer også et hyggeligt havehus med sofaarrangement - perfekt til afslapning eller leg. For de badeglade er der mulighed for at overtage vildmarksbadet.

Beliggende for enden af en blind vej, i et roligt og børnevenligt kvarter, er dette hjem også i cykelafstand til strand, skov og Fårup Sommerland. Med Pandrups pulserende butiksliv inden for rækkevidde, er alle hverdagens fornødenheder lige ved hånden. Daginstitutionen Brumbassen er desuden tæt på, hvilket gør morgenrutinerne lettere for børnefamilien. Man er ligeledes også tæt på den lokale folkeskole, hvor ungerne sikkert kan komme frem på ca. 2 minutter - skolen går fra 0-9 klasse.

Garagen og redskabsskuret fuldender denne ejendom, hvor der er rigelig plads til opbevaring.

Book din fremvisning i dag og oplev selv dette fantastiske hjem.

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: Mette Pedersen

Adresse: Hvedemarken 28, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: SU-0014-8685
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 26.06.2024



Køkken



Stue



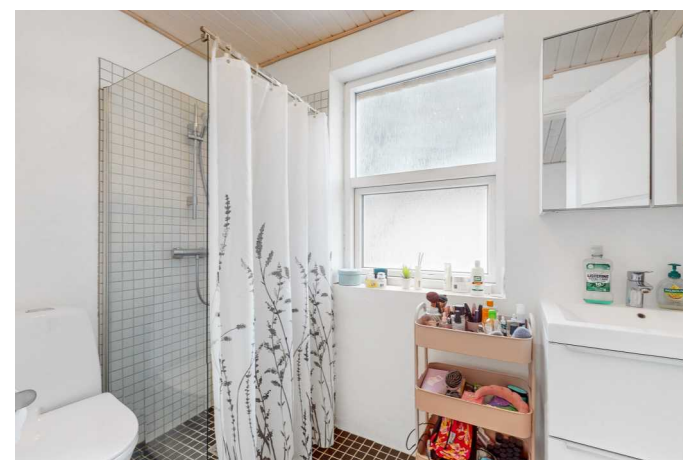
Stue



Spisestue



Køkken



Badeværelse

Adresse: Hvedemarken 28, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: SU-0014-8685
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

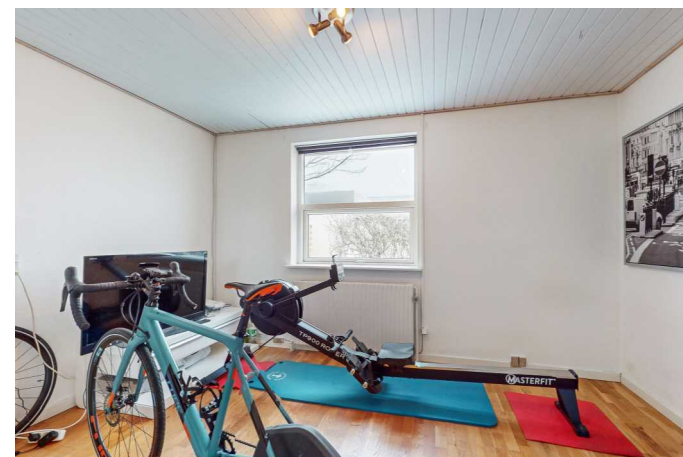
Dato: 26.06.2024



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Hvedemarken 28, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: SU-0014-8685
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hvedemarken 28, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: SU-0014-8685
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	13 bk Den nordlige Del, Jetsmark
BFE-nr.:	3232310
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.143.000 kr.
Grundværdi:	2.730.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	914.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.184.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Bosch - Opvaskemaskine
 C-thermor - Emhætte
 Siemens ovn og kogeplade
 Samsung kølefryseskab med vandtilslutning samt isterninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	915 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	185 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
- heraf Garage	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan21
Pandrup Sydvest

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.05.1974 lbnr. 5796-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 82_K_405
 Nr. 1 lyst d. 21.05.1974 lbnr. 5796-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 82_K_405

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hvedemarken 28, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: SU-0014-8685
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 26.06.2024

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:

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.: 27.000 Forbrug: 32,33 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum i 2023 var kr. 11.351,45. Inkl. målerservice og fastafgift i alt en udgift på kr. 19.414,31

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Hvedemarken 28, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: SU-0014-8685
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.663	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.998.000
Grundskyld	kr.	28.829	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	5.592	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	405	I alt	kr.	2.019.850
Rottebekæmpelse	kr.	74	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.		
Renovation, ANSLÅET	kr.	3.560			
Ejerudgift i alt 1 år		43.123			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.410 md./ 136.915 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.050 md./ 108.603 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: 25.06.2024
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: Hvedemarken 28, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: SU-0014-8685
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 26.06.2024

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 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 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