

Salgsopstilling

Adresse: Langgade 89, Kaas, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 445.000Sagsnr.: KT-0020-9890
Ejerudgift/md.: kr. 892

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Langgade 89, en indbydende bolig, der byder på 168 kvadratmeter, perfekt for familien, der værdsætter rummelighed og en central placering i det attraktive Kaas. Denne ejendom er en oplagt mulighed for jer, der drømmer om at skabe et hjem med plads til både hverdagens aktiviteter og afslappende stunder.

Huset præsenterer sig med fem værelser, der er af anseelig størrelse og giver familien mulighed for at indrette sig med både soveværelser og hjemmekontor eller måske et ekstra børneværelse. Hver kvadratmeter er tænkt ind i en praktisk planløsning, der sikrer en let og overskuelig hverdag.

Grunden på 453 kvadratmeter er overskuelig og indbyder til udendørs aktiviteter og hyggelige stunder i haven, som er nem at vedligeholde. Her kan børnene lege frit, mens de voksne nyder solen på terrassen, eller man kan samles om grillen i de lune sommeraftener.

Beliggenheden i Kaas er ideel for familien, der ønsker at være tæt på det lokale liv og samtidig have nem adgang til områdets mange attraktioner. Her bor I i et familievenligt kvarter med et stærkt lokalsamfund, hvor sammenhold og aktiviteter for alle aldre er i højsædet. Langgade 89 er en bolig, der tilbyder en harmonisk balance mellem privatliv og fællesskab, mellem hjemlig hygge og eventyrlige oplevelser lige uden for døren.

Dette er et hjem, der venter på at blive fyldt med liv, latter og kærlighed. Tag det første skridt mod jeres nye liv i Kaas og book en fremvisning af denne tiltalende bolig i dag.

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 Toulaev

Adresse: Langgade 89, Kaas, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: KT-0020-9890
Ejerudgift/md.: kr. 892

Dato: 31.08.2024



Adresse: Langgade 89, Kaas, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: KT-0020-9890
Ejerudgift/md.: kr. 892

Dato: 31.08.2024

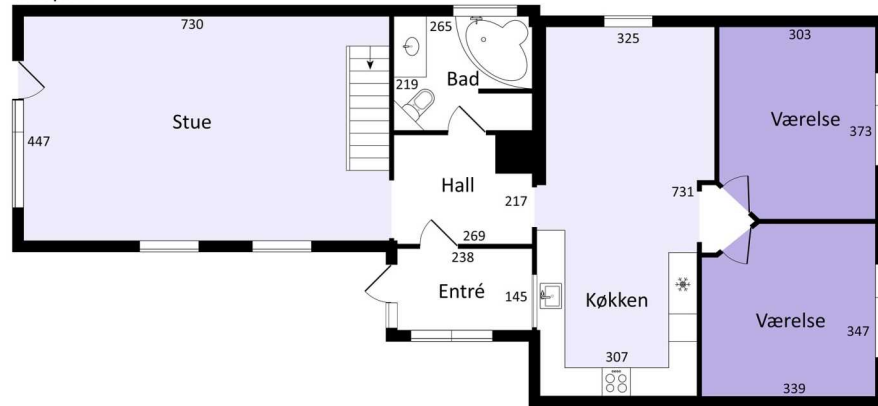


Adresse: Langgade 89, Kaas, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 445.000

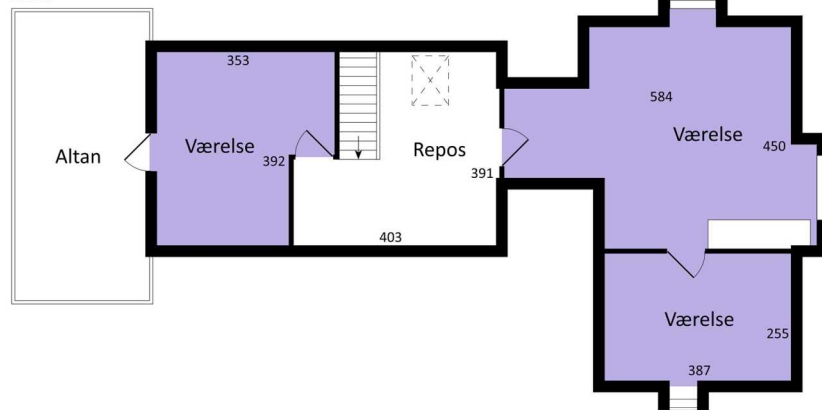
Sagsnr.: KT-0020-9890
Ejerudgift/md.: kr. 892

Dato: 31.08.2024

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Langgade 89, Kaas, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 445.000Sagsnr.: KT-0020-9890
Ejerudgift/md.: kr. 892

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	13 m Den sydlige Del, Jetsmark
BFE-nr.:	3234310
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1910/1976

Arealer*

Grundareal udgør:	453 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	101 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	67 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf Garage	36 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. jf. OIS.

Kommuneplaner:Kommuneplan21
Kommuneplanramme - Kaas**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 07.03.1944 lbnr. 908568-82 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

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

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	575.000 kr.
Grundværdi:	128.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	460.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	102.400 kr.

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

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

Opvaskemaskine - Logik

Komfur - Gorenje

Køleskab - Candy

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Langgade 89, Kaas, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 445.000Sagsnr.: KT-0020-9890
Ejerudgift/md.: kr. 892

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:**Årligt varmekonsum:**

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 6.043,00 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Endvidere fremgår 6.900 kr. el til opvarmning - 3.272 kWh elektricitet

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 ejerudgiften.

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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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.

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. Udskiftning 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. Boligskatteformen 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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteerne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen 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

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Langgade 89, Kaas, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: KT-0020-9890
Ejerudgift/md.: kr. 892

Dato: 31.08.2024

kortlægning som forurennet.

Adresse: Langgade 89, Kaas, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 445.000Sagsnr.: KT-0020-9890
Ejerudgift/md.: kr. 892

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Renovation, 2023kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
2.346
1.352
2.428
981
47
3.556Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.445.000
4.550
8.000
457.550

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

10.710

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.561 md./ 30.736 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.029 md./ 24.353 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: 31.08.2024
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: 1/2 - 1/8

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: Langgade 89, Kaas, 9490 Pandrup
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: KT-0020-9890
Ejerudgift/md.: kr. 892

Dato: 31.08.2024

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