

Salgsopstilling

Adresse: Brogade 15, 7660 Bækmarksbro
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: EK-0018-6114
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag denne indbydende ejendom i hjertet af Bækmarksbro, hvor hver kvadratmeter er udnyttet til fulde for at skabe det perfekte hjem for den pladskrævende familie. Med sine 321 m² byder huset på generøse rum, der giver plads til både privatliv og fællesskab.

Familien vil sætte pris på de store værelser, der inviterer til ro og afslapning, mens den imponerende gildesal åbner op for et væld af muligheder. Forestil dig en herrestue, hvor venskaber plejes, eller måske en selvstændig virksomhed, hvor arbejde og hjemmeliv kan forenes under samme tag.

Hjemmets hjerte, den hyggelige have, er et lukket paradis, hvor børnene kan lege frit og uden bekymringer, mens de voksne nyder solens stråler på den indbydende terrasse. Her er plads til både leg, afslapning og sociale sammenkomster i trygge og fredelige omgivelser.

Når hverdagens praktiske gøremål kalder, vil den dobbelte carport og garage med lethed rumme familiens køretøjer, og den nylige renovering af ejendommens udvendige vægge sikrer et flot og vedligeholdt ydre, der står klar til at byde jer velkommen hjem.

Beliggende i et stærkt lokalsamfund, er der tæt på både skole og dagligvarebutik, hvilket gør hverdagen lettere og mere bekvem. Denne ejendom er ikke blot en bolig, men et hjem, hvor livet kan leves og nydes i fulde drag.

Lad Brogade 15 blive rammen om jeres familiehistorie, hvor fremtiden kan udfoldes i trygge og kærlige omgivelser. Velkommen 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: Kirstine Norre Toulæv

Estaldo

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

Estaldo[®]
Digital ejendomsmægler

Adresse: Brogade 15, 7660 Bækmarksbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: EK-0018-6114
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.08.2024



Estaldo

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

Adresse: Brogade 15, 7660 Bækmarksbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: EK-0018-6114
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.08.2024



Adresse: Brogade 15, 7660 Bækmarksbro
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: EK-0018-6114
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Brogade 15, 7660 Bækmarksbro
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: EK-0018-6114
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lemvig
Matr.nr.:	52 o Bækmark Hgd., Flynder
BFE-nr.:	5010421
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.131.000 kr.
Grundværdi:	395.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	904.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	316.000 kr.

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

Grundareal udgør:	1.136 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	370 m ²
- heraf Garage	70 m ²
Kælderareal:	20 m ²
Udnyttet tagetage:	105 m ²
Boligareal i alt:	321 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
- heraf Garage	50 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:Lemvig Kommuneplan 2021-2033
Lemvig Kommuneplan 2020-32**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 16.10.1918 lbnr. 1418-62 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 52A,52FF,52FG, 52FH,52FI
Nr. 2 lyst d. 01.02.1978 lbnr. 1261-62 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Forprioritet Filnavn: 62_J_449
Nr. 3 lyst d. 29.03.1999 lbnr. 3871-62 Tillægstekst Dok om forbud mod købmandshandel mvDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** NejTilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brogade 15, 7660 Bækmarksbro
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: EK-0018-6114
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.723 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023 / 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
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 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.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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.

Adresse: Brogade 15, 7660 Bækmarksbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: EK-0018-6114
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.08.2024

Olietank:

Der forekommer en olietank på ejendommen.

Adresse: Brogade 15, 7660 Bækmarksbro
 Kontantpris: kr. 995.000

 Sagsnr.: EK-0018-6114
 Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.614	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.866	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	6.936	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.545	I alt	kr.	1.010.850
Skorstensfejning	kr.	483			
Rottebekæmpelse	kr.	126			
Ejerudgift i alt 1 år		20.570			

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.

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.661 md./ 67.932 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.495 md./ 53.945 år v/26,73%
 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: Brogade 15, 7660 Bækmarksbro
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: EK-0018-6114
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

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