

Salgsopstilling

Adresse: Dyrevangen 25, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: SU-0014-0700
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 17.06.2024



Beskrivelse:

Når kalenderen melder om fridage, vil I snart søge til jeres nye sommerhus her på Dyrevangen 25 i den hyggelige ferieby Hou. Med plads til hele familieflokken på både de indendørs og udendørs kvadratmeter, er der garanti for vaskeægte sommerhushygge. Velkommen til!

I tages imod i entréen med flot opbevaringsplads og vaskefaciliteter, og herfra føres I ind i husets hjerterum - nemlig køkkenet i åben forbindelse med stuen. Med loft til kip og et fantastisk lysindfald gennem det store vinduesparti, der spiller hele rummet op, får I et fantastisk rum at samles i. Køkkenet er indbydende med et flot design, der både dækker jer ind med god skabs- og bordplads, når livretterne skal kreeres. Samtalen kan gå med selskabet i stuen, hvor I får flot plads til både sofahjørne foran brændeovnen og det store spisebord, og når sommeren melder sin ankomst, rykker I ud på den delvist overdækkede terrasse, hvor I kan nyde et glas vin i solen, mens børnene griner i den lukkede og private have.

Sommerhuset rummer hele 4 gode værelser, så her får I rig mulighed for at sikre sovepladser til hele familien, samt et gæstetoilet og et stort, lækkert badeværelse med både brus, spabad og sauna til ekstra forkælelse på fridagene.

Beliggenheden på jeres lukkede oase i Hou byder på alt, en sommerhustur kalder på. Her kan feriens indkøb klares i den gode Dagli'Brugsen få minutter fra huset, mens isvaflerne kan købes på havnen. I har desuden Hou Lystbådehavn, hvor flotte både holder til, og I finder hyggelige kræmmermarkeder sommeren over. Desuden byder byen på skøn badestrand, og I får de helt optimale forhold for SUP-ture på vandet på sommerdage, mens kitesurfing er oplagt her på efterårsdagene med ekstra vind. Her får I altså ferieaktiviteter for hele banden!

Fremvisningen kan bookes allerede nu - glæd jer til at opleve det hele.

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: Dyrevangen 25, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: SU-0014-0700
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 17.06.2024



Stue



Spisestue



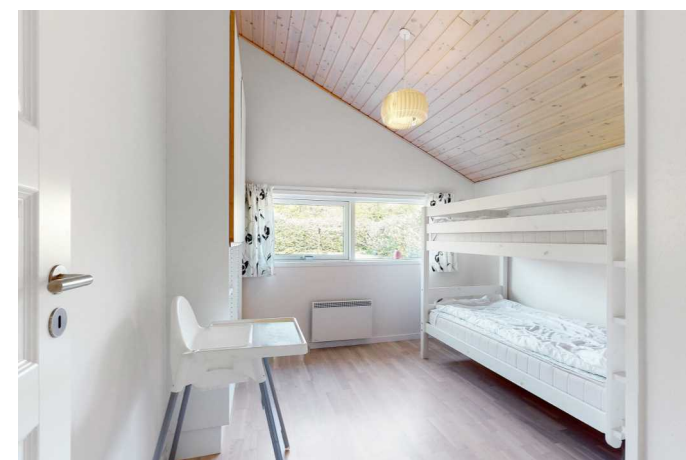
Stue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Dyrevangen 25, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: SU-0014-0700
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 17.06.2024



Badeværelse



Stue



Soveværelse



Terrasse



Set fra haven



Set fra vejen

Adresse: Dyrevangen 25, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: SU-0014-0700
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 17.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dyrevangen 25, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: SU-0014-0700
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 17.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7 do Hou By, Hals
BFE-nr.:	3269930
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2008

Arealer

Grundareal udgør:	1.330 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	124 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
- heraf Garage	44 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.359.000 kr.
Grundværdi:	189.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.087.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	151.200 kr.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Dyrevangen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.08.1967 lbnr. 938680-76 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse forinden tilslutning til vandværk mv. Filnavn: 76_D-N_300

Nr. 2 lyst d. 21.07.1972 lbnr. 938681-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 76_D-N_300

Nr. 1 lyst d. 10.08.1967 lbnr. 938680-76 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse forinden tilslutning til vandværk mv. Filnavn: 76_D-N_300

Nr. 2 lyst d. 21.07.1972 lbnr. 938681-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 76_D-N_300

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Vest for Strandvejen

Planstrategi 2016

Tillæg til Planstrategi 2016

Vi udvikler byer med kvalitet sammen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dyrevangen 25, Hou, 9370 Hals Kontantpris: kr. 1.795.000		Sagsnr.: SU-0014-0700 Ejerudgift/md.: kr. 1.175	Dato: 17.06.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej 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	
Forbrugsafhængige udgifter: Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen. Ejendommens primære varmekilde: Elvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.		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. Sælger oplyser at nærværende brænde ovn, er fra 2011.	
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.		Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.	
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. Energiemærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.		Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.	

Adresse: Dyrevangen 25, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: SU-0014-0700
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 17.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Grundejerforening
Fritidshusforsikring, ANSLÅET
Renovation, ANSLÅETkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år5.545
1.119
88
250
4.500
2.600Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.795.000
12.650
6.500
1.814.150

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

14.102

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.515 md./ 126.180 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.333 md./ 99.999 år v/26,58%
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: Dyrevangen 25, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: SU-0014-0700
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 17.06.2024

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: 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