

## Salgsopstilling

Adresse: Danzigmannvej 14A, 9940 Læsø  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 2032  
Ejerudgift/md.: 883

Dato: 25-10-2018



### Beskrivelse:

Huset er 66 kvm som består af stue/ køkken m/ ovn 4 keramiske kogeplader samt indbygget opvaskemaskine, morsø konvektions brændeovn og udgang til 10 kvm. overdækket terrasse stort lysindfald med 2 Velux ovenlys vinduer, badeværelse med bruser og vaskemaskine, soveværelse med skabe, 2 værelser med hver 2 sovepladser.  
Sælges med indbo.

Seperat skur til cykler og større haverredskaber.

Der er indlagt fiber desuden er der fastnet samt satellitmodtager.

### 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: Find Christensen

Adresse: Danzigmannvej 14A, 9940 Læsø  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 2032  
Ejerudgift/md.: 883

Dato: 25-10-2018



Adresse: Danzigmannvej 14A, 9940 Læsø  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 2032  
Ejerudgift/md.: 883

Dato: 25-10-2018



DSC06728



krakkort\_fra\_beliggenhed1

Adresse: Danzigmannvej 14A, 9940 Læsø  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 2032  
Ejerudgift/md.: 883

Dato: 25-10-2018

### Ejendomsdata :

#### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus / Frididsbolig  
Ifølge: BBR  
Kommune: Læsø  
Matr.nr.: 95i Østerby By, Hals  
BFE-nr.:  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej:  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg  
Varmeinstallation: Elovne, elpaneler  
Opført/ombygget år: 1976

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 5016 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbog  
Hovedbyg.bebyg.areal: 66 m<sup>2</sup>  
- heraf andet (Integreret): 6 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 66 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller  
- af dato: 20-06-2018

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017  
Offentlig ejendomsværdi: 550.000  
Heraf grundværdi: 149.100  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 360.000  
Grundskatteloftsværdi:

### Tilbehør:

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

Køleskab, komfur, emhætte, lille opvaskemaskine, Morsø brændeovn, vakemaskine, elvandvarmer.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej, Følgende medfølger ikke: Personlige ejendele samt værktøj og diverse haveredskaber.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 5-S4-2 Sommerhusområde ved mosen  
Kommuneplan/Rammeområde: 5-S4-2 Sommerhusområde ved mosen  
Kommuneplan/Rammeområde: 5-S4-2 Sommerhusområde ved mosen  
Lokalplan: 0.3  
Lokalplan: 0.1 Lokalplan for Læsøs sommerhusområder  
Lokalplan: 0.3 Lokalplan 0.3 for Læsøs sommerhusområder

02.06.1989-939368-80 Lokalplan nr. 2.09

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Danzigmannvej 14A, 9940 Læsø  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 2032  
Ejerudgift/md.: 883

Dato: 25-10-2018

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Codan  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      insekt: Ja                      rørskade: Ja, udvidet

Forbehold: Dækker ikke udvidet svampedækning m. råddækning

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgiften og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: El

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

#### 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 skal foreligge, før købsaftale indgås

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

Energimærkning: Ej pligt hertil

Adresse: Danzigmannvej 14A, 9940 Læsø  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 2032  
Ejerudgift/md.: 883

Dato: 25-10-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	3.855,60	Kontantpris: 695.000,00
Husforsikring:	2.761,11	Tinglysningsafgift af skødet 2.930,00
Ejendomsværdiskat:	3.600,00	
Skorstensfejer:	361,68	
Rottebekæmpelse:	22,00	
		I alt kr. 697.930,00
Ejerudgift i alt 1.år:	10.600,39	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.,
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
Ejerpantebreve: kr. 100.000		Ingen

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 35.000 Brutto **ex** ejerudgift: 3.187 md./ 38.240 år. Netto **ex** ejerudgift: 2.649 md./ 31.791 år v/ 28,80%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 25-10-2018

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: januar-juli **Forbehold:**

**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.

Adresse: Danzigmannvej 14A, 9940 Læsø  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 2032  
Ejerudgift/md.: 883

Dato: 25-10-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------