

Salgsopstilling

Adresse: Byrum Hovedgade 32, Byrum, 9940 Læsø
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 2035
Ejerudgift/md.: 1.553

Dato: 22-11-2018



Beskrivelse:

170 kvm. Beboelse med stor have m.v.
Ejendommen er løbende vedligeholdt nymalet tag, nyt tag på garage m.v.

Beboelsen består af bryggers, entre med nedgang til 28 kvm god kælder, stort køkken med egekøkken samt spiseplads, stor vinkelstue med brændeovn samt udgang til stor vinkelterasse samt ugenert have, vindfang, gæstetoilet, fordelergang m/ skabe, 3 gode værelser, badeværelse med bruseniche.

Stor garage/ carport på 64 kvm.

Grunden er omkranset af store træer samt buske.

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: Byrum Hovedgade 32, Byrum, 9940 Læsø
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 2035
Ejerudgift/md.: 1.553

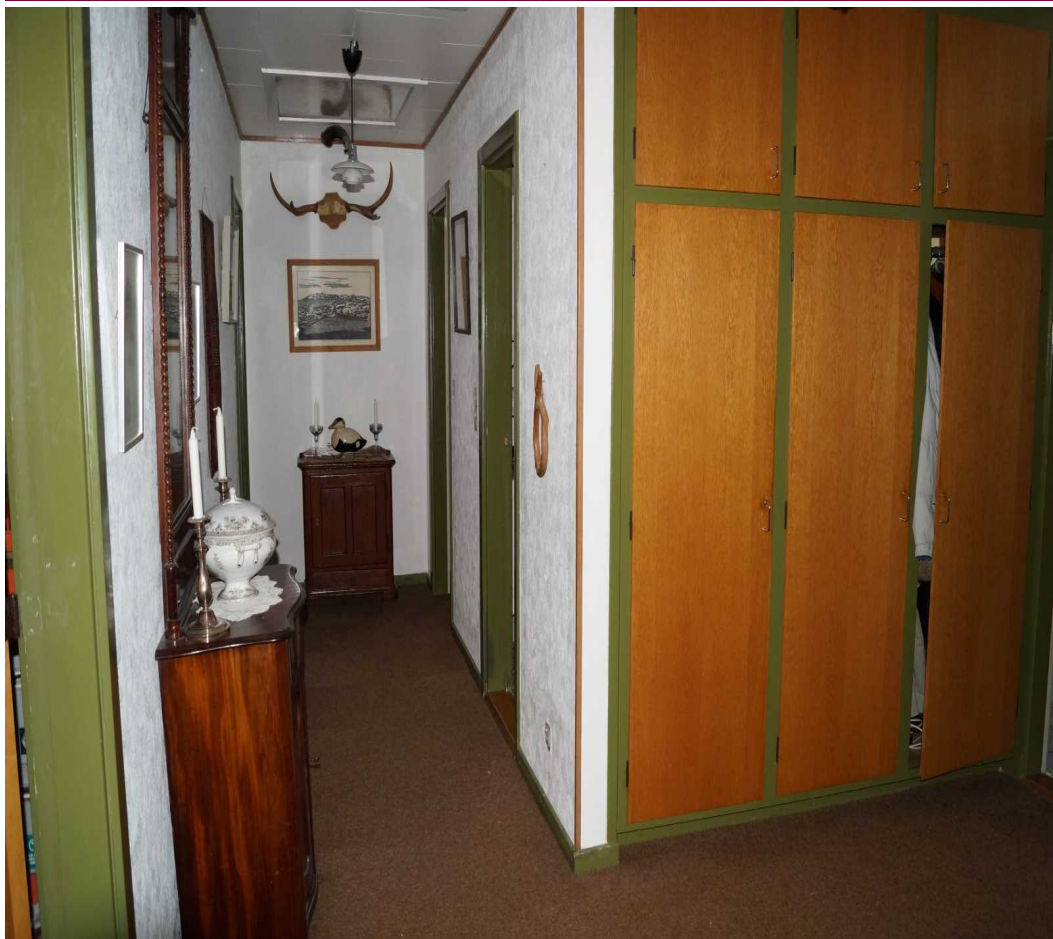
Dato: 22-11-2018



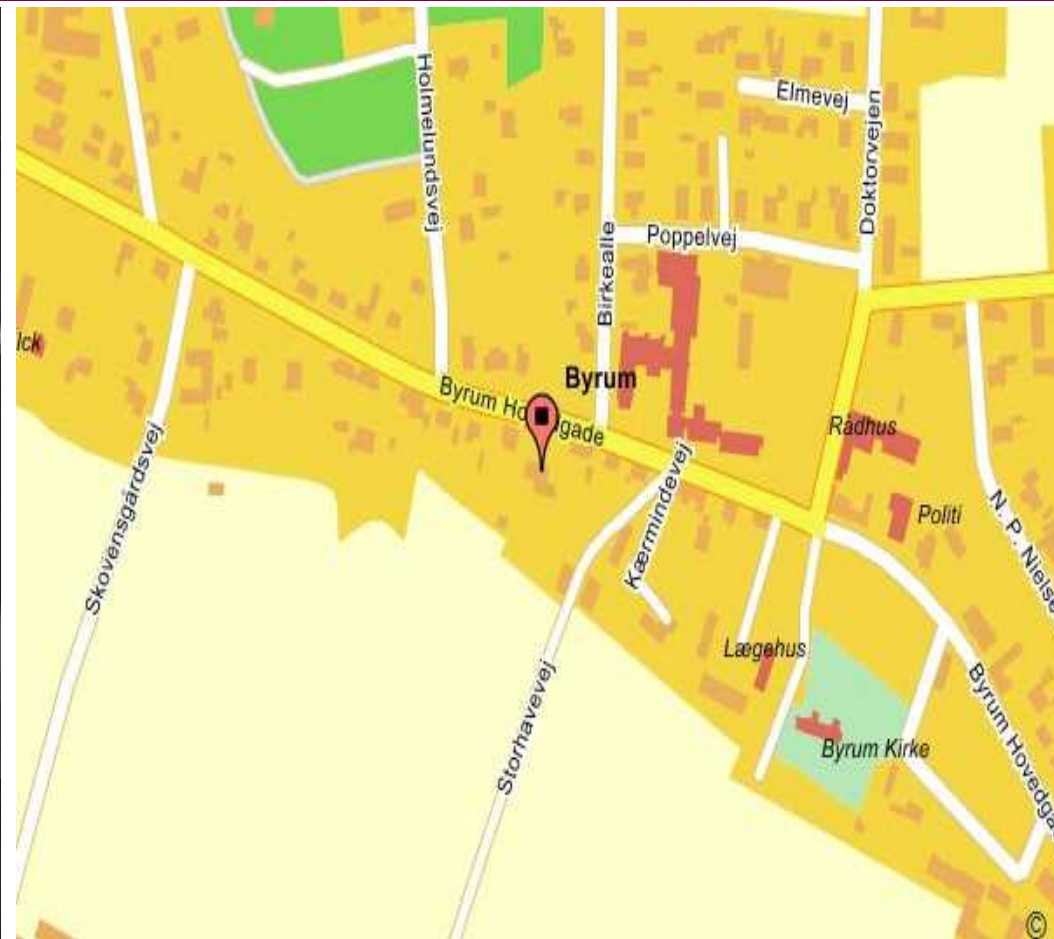
Adresse: Byrum Hovedgade 32, Byrum, 9940 Læsø
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 2035
Ejerudgift/md.: 1.553

Dato: 22-11-2018



DSC06802



krakkort_fra_beliggenhed

Adresse: Byrum Hovedgade 32, Byrum, 9940 Læsø
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 2035
Ejerudgift/md.: 1.553

Dato: 22-11-2018

Ejendomsdata :

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR
Kommune: Læsø
Matr.nr.: 141o Byrum By, Byrum
BFE-nr.: 3253357
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el.
Opført/ombygget år: 1967

Arealer

Grundareal udgør: 4345 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal: 170 m²
Kælderareal: 28 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Andre bygninger: 64 m²
- heraf garage 64 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller
- af dato: 15-11-2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017
Offentlig ejendomsværdi: 950.000
Heraf grundværdi: 249.500
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 610.000
Grundskatteloftsværdi:

Tilbehør:

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

Vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, ovn, emhætte, keramisk kogeplade, køleskab, brændeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 1-B3 Boligområde Byrum
Kommuneplan/Rammeområde: 1-B3 Boligområde Byrum
Lokalplan: 1.11
Lokalplan: 1.11 Lokalplan nr. 1.11 Byrum
Lokalplan: 1.11 Lokalplan nr. 1.11 Byrum
Kommuneplan/Rammeområde: 1-B3 Boligområde Byrum

18.04.1978-937443-80 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
02.05.1997-5725-80 Dok om luftfartshindringer mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Byrum Hovedgade 32, Byrum, 9940 Læsø
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 2035
Ejerudgift/md.: 1.553

Dato: 22-11-2018

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja, udvidet

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.626

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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:

Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2 K3

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2 K3

Energimærkning: D

Adresse: Byrum Hovedgade 32, Byrum, 9940 Læsø
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 2035
Ejerudgift/md.: 1.553

Dato: 22-11-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	6.997,20	Kontantpris: 1.295.000,00
Husforsikring:	5.172,00	Tinglysningsafgift af skødet 4.730,00
Ejendomsværdiskat:	6.100,00	Omk. til berigtigelse af skødet, anslået 6.250,00
Rottebekæmpelse:	38,00	Købers andel af ejerskifteforsikring 7.580,50
Skorstensfejerafgift:	328,19	
		I alt kr. 1.313.560,50
Ejerudgift i alt 1.år:	18.635,39	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. 40.000		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: 65.000 Brutto **ex** ejerudgift: 5.794 md./ 69.528 år. Netto **ex** ejerudgift: 4.847 md./ 58.168 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: 22-11-2018

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: Byrum Hovedgade 32, Byrum, 9940 Læsø
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 2035
Ejerudgift/md.: 1.553

Dato: 22-11-2018

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
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------