

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bækbyvej 32, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 82PW-000684
Ejerudgift/md.: 4.614

Dato: 25.1.2023



Beskrivelse:

355 KVM MURET POOLHUS til 24 PERSONER

INDTÆGTER TIL EJER KR. 642.000 I 2021 - AFKAST 8,7 %

Overslag over regnskab:

Lejeindtægt i år 2021 - kr. 502.534

Indtægter på el, vand og varme - ca. kr. 140.000 - (info indhentet fra sælger)

Indtægter i alt for år 2021 - kr. 642.534

Udgift til el, vand, vandaflledning, varme - kr. 121.102

+ internet og TV - anslået kr. 11.345

Ejerudgift kr. 4.614 x 12 måneder - kr. 55.368

Div. løbende udgifter - kr. 20.000

Udgifter i alt for år 2021 - kr. 207.815

Overskud år 2021 - kr. 434.719 - forrentning 8,7 %

Ovenstående er et overslag indeholdende faste udgifter jf. salgsopstillingen - oplysninger om udgifter er IKKE udtømmende.

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: Peter Warming



Adresse: Bækbyvej 32, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 82PW-000684
Ejerudgift/md.: 4.614

Dato: 25.1.2023

355 KVM GEDIGENT MURET POOLHUS TIL 24 PERSONER

Velbeliggende i hyggeligt og roligt sommerhusområde tæt ved Vesterhavets hvide sandstrande og smukke klitter. Huset er beliggende på en 5.019 kvm stor grund delvist omgivet af store træer. Her er der masser af plads til både udendørs og indendørs aktiviteter når hele den store familie er samlet.

Afstanden til strandarealet og klitterne er en ca. 1.000-1.500 m hyggelig tur gennem sommerhusområdet, hvorefter der er ca. 900 m over åbne arealer til den flotte hvide sandstrand. En stille køretur i bil er også mulig, hvorefter der er ca. 200 m at gå fra parkeringspladsen. Husby Klitplantage er beliggende tæt på, og man kan med et par cykler også tage en rigtig hyggelig rute gennem skoven og ned til stranden.

Huset er oprindeligt opført som et fuldmuret kvalitetshus med stråtag i år 1995. I år 2003 er huset udvidet med ca. 100 kvm, hvorefter det samlede areal er på 355 kvm. Stråtaget på tilbygningen er således kun 19 år gammelt, og på hele den oprindelige bygning er taget lagt helt nyt i år 2022.

Indvendig fremtræder huset pænt og velholdt. Poolafdelingen er indrettet med glasparti og indgang fra stuen, så forældre kan holde øje med børnene samtidig med, at de slapper af i sofahjørnet. På samme måde findes et stort glasparti med dobbelt glasdør ud til den lukkede terrasse. I poolrummet findes i øvrigt spabad, sauna og badeværelse. I forbindelse med poolen findes der en rutsjebane for de små, og til de større og voksne er der installeret svømmetræner (modstrømsanlæg) i bassinet.

I forbindelse med tilbygningen i år 2003, er der udover 3 ekstra værelser og badeværelse også indrettet to aktivitetsrum. Det ene aktivitetsrum er indrettet til de voksne med billard, hyggelig bar og sofagruppe. Børnenes aktivitets rum er indrettet med bordtennis, fodboldspil m.v. og samtidig er det herfra, at der er adgang til den store hems, hvor børnene har ekstra 6 sovepladser.

Alt i alt et rigtigt hyggeligt hus med masser af atmosfære, og som samtidig kan rumme hele den store familie - og så har der i 2021 været leje- og forbrugsindtægter for kr. 582.000 til ejeren. Servicefolk er tilknyttet huset - ring om yderligere info.

Trelde Næsvej 236, a.
7000 Fredericia



Adresse: Bækbyvej 32, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 82PW-000684
Ejerudgift/md.: 4.614

Dato: 25.1.2023



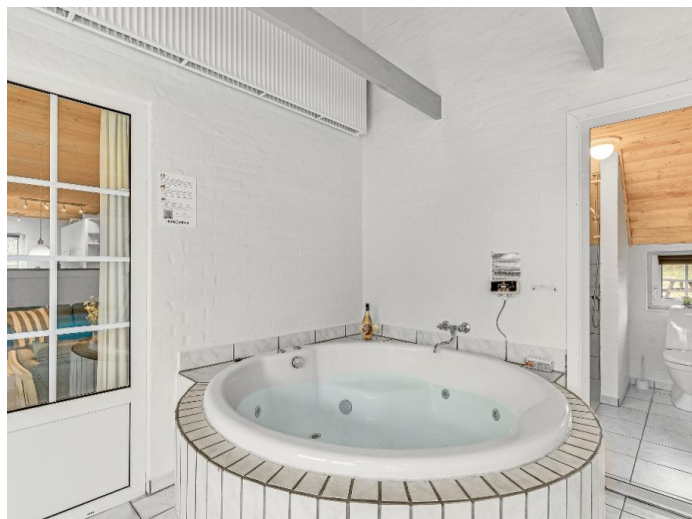
Trelde Næsvej 236, a.
7000 Fredericia



Adresse: Bækbyvej 32, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 82PW-000684
Ejerudgift/md.: 4.614

Dato: 25.1.2023





Adresse: Bækbyvej 32, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 82PW-000684
Ejerudgift/md.: 4.614

Dato: 25.1.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Holstebro Kommune
Matr.nr.: 27x Husby By, Husby
BFE-nr.: 4497919
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1993 / 2003

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2020
Offentlig ejendomsværdi: 3.900.000,00
Heraf grundværdi: 655.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.350.000,00
Grundlag for ejendomsskat:

Arealer

Grundareal udgør:	5019 m ²
- heraf vej:	596 m ²
Grundareal ifølge: Tingbog	
Hovedbyg.bebyg.areal:	337 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	18 m ²
Boligareal i alt:	355 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
-heraf Udhus	7 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 05-04-2022	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

1. 21.08.1972--939358-58 Dok om bestemmelser for HUSBY SOMMERLAND

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: For bygningers størrelse i Vester Husby sommerhusområde

Lokalplan: Den østlige del af Vester Husby Sommerhusområde

Kommuneplan: Vester Husby øst

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Zanussi

type: Tørretumbler mærke: Gorenje

type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg

type: Køleskab mærke: Wasco

type: Indbygningsovn mrk. Voss - 2 stk mærke:

type: Keramiske kogeplader mrk. Bosch - s2 stk mærke:

Internet. Stofa. Arligt udgift kr. 3.345

TV. Viasat. Arlig udgift kr. 8.000

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej dog med følgende undtagelser:Evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår



Adresse: Bækbyvej 32, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 82PW-000684
Ejerudgift/md.: 4.614

Dato: 25.1.2023

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Olieforbrug 2021 - kr. 40.870

Elforbrug 2021 - 25.181 kwh - eller kr. 59.797

Vandforbrug 2021 - kr. 5.595

Vandaflledning 2021 - kr. 14.840

I alt kr. 121.102

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.



Adresse: Bækbyvej 32, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 82PW-000684
Ejerudgift/md.: 4.614

Dato: 25.1.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	12.420,00	Kontantpris/udbetaling	4.995.000,00
Ejendomsskat	15.354,79	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	31.750,00
Husforsikring	17.921,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	18.261,00
Grundejerforening	400,00	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	7.500,00
Renovation	8.350,00	I alt	5.052.511,00
Rottebekæmpelse	159,00	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.	
Skorstensfejning	760,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	55.364,79		

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.496 md./ 329.954 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.015 md./ 264.184 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.1.2023. 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: 1/7 - 1/1. **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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Bækbyvej 32, Husby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 82PW-000684
Ejerudgift/md.: 4.614

Dato: 25.1.2023

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Anden lånetype	854.645,16	860.623,19	858.643,76	DKK	3,46	69.416,18	19,25				Nej	
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.755.000,00	1.737.228,16	1.733.232,54	DKK	-0,02	87.765,83	20,25				Nej	