

Salgsopstilling

Adresse: Gl Landevej 15, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.298.000Sagsnr.: EK-0018-1854
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Gl Landevej 15, en indbydende ejendom, der byder på en perfekt kombination af plads, komfort og en beliggenhed, der gør hverdagen lettere for hele familien. Med sine 187 kvadratmeter fordelt på velindrettede rum, er der her tale om et hjem, der kan danne rammen om mange års gode minder.

Huset står på en generøs grund på 2005 kvadratmeter, hvor der er rig mulighed for at udfolde sig både for børn og voksne. Haven indbyder til leg og afslapning i de grønne omgivelser, og med plads til både køkkenhave og hyggelokke, kan de lange sommerdage nydes til fulde.

Beliggenheden i Tornby er ideel for familien, der ønsker nærhed til dagligdagens nødvendigheder. Med Tornby central skole lige i nærheden, er morgenrutinen en leg, og børnene kan trygt færdes på egen hånd. Tornby børnehus sikrer, at de mindste familiemedlemmer også har et trygt og stimulerende miljø tæt på hjemmet.

Tornby har fantastisk flot natur. Stor klitplantage med MTB ruter, Ridestier, fra hus gennem skov er der ca. 4 km til strand. Dagligbrugs, sportshal, cykelsti. Togforbindelse til Hjørring 10 km Hirtshals 7 km

Gl Landevej 15 er mere end bare en adresse - det er en mulighed for at skabe et hjem med plads til drømme og dagligdag. Her kan du trække dig tilbage fra hverdagens travlhed og nyde livet i rolige og naturskønne omgivelser, samtidig med at du har nem adgang til alt, hvad du behøver. Grib chancen for at skabe jeres eget lille paradis i Tornby - et sted, hvor familien kan vokse og trives.

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.

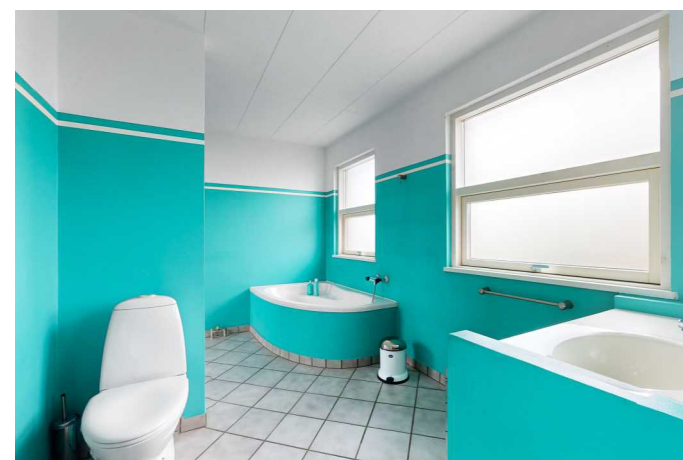
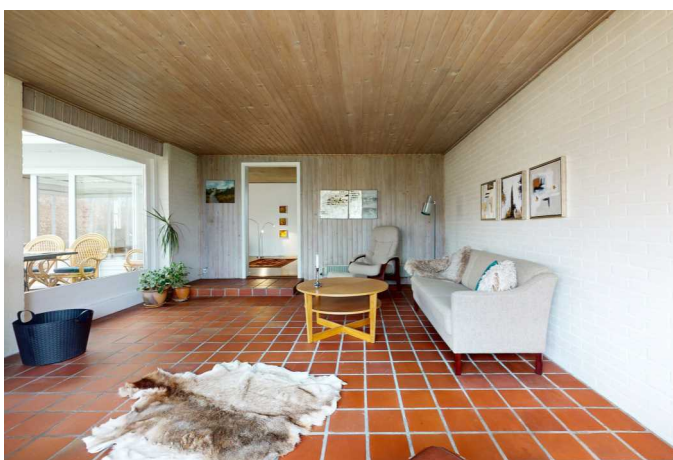
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Gl Landevej 15, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: EK-0018-1854
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 23.07.2024



Adresse: Gl Landevej 15, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: EK-0018-1854
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 23.07.2024



Adresse: Gl Landevej 15, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.298.000Sagsnr.: EK-0018-1854
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gl Landevej 15, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: EK-0018-1854
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	23 g Sdr. Tornby By, Tornby
BFE-nr.:	3172810
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1962/1980

Arealer*

Grundareal udgør:	2.005 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	187 m ²
- heraf Carport	24 m ²
Kælderareal:	24 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
- heraf Carport	49 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.017.000 kr.
Grundværdi:	463.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	813.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	370.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Ukendt
Kumme fryser: Vestfrost
Komfur: Ukendt
Vaskemaskine: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Hjørring Kommuneplan 2021
Blandet byområde, Tornby

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 21.05.1941 lbnr. 913692-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81_K_171
Nr. 2 lyst d. 23.01.2002 lbnr. 3544-81 Tillægstekst Dok. om ledninger, fælles vejareal m.m. Filnavn: 81_M_191

Grundejerforening: Nej

Adresse: GI Landevej 15, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.298.000Sagsnr.: EK-0018-1854
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 62.000 Forbrug: 4.797,00 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens 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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Gl Landevej 15, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: EK-0018-1854
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.146	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.298.000
Grundskyld	kr.	6.112	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Husforsikring	kr.	6.102	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	11.156
Skorstensfejning	kr.	615	I alt	kr.	1.318.806
Rottebekæmpelse	kr.	73			
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100			
Renovation	kr.	3.064	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		20.212			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.420 md./ 89.038 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.856 md./ 70.267 år v/27,40%
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: 23.07.2024
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: Gl Landevej 15, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: EK-0018-1854
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 23.07.2024

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. 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

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.

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.

Olietank:

Køber gøres opmærksom på at der forefindes to olietanke på ejendommen. Den ene olietank er i drift/ den anden er afblændet.