

Salgsopstilling

Adresse: Bøgevej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.125.000Sagsnr.: KH-0021-0492
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 19.07.2024



Beskrivelse:

Tæt på centrum i roligt kvarter

Huset har et samlet etageareal på 146 m² fordelt på 73 m² i stueplan og 73 m² i en funktionel kælderetage. I stueplan finder du to værelser, en hyggelig stue med udgang til hævet terrasse, et velindrettet køkken og badeværelse med bruseniche.

Underetagen, der har egen indgang, byder på tre disponible rum. Derudover er der et bryggers og endnu et badeværelse, der giver ekstra bekvemmelighed og fleksibilitet for husets beboere.

Herudover hører til ejendommen en rummelig garage og en muret værkstedsbygning med mange anvendelsesmuligheder. Haven er opdelt i en dejlig lukket forhave med gårdhavekvaliteter og en baghave der primært omfatter en pasningsvenlig græsplæne med plads til udeaktiviteter.

Huset ligger i et roligt villakvarter med kun 1,5 km til centrum og kort afstand til både Bagterp-skolen og byens nye børnehave Svanen. Ligeledes ligger indkøb i form af Rema 1000 blot 350 meters gang fra huset.

Gå ikke glip af chancen for at gøre dette skønne hus til dit nye hjem.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Bøgevej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: KH-0021-0492
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

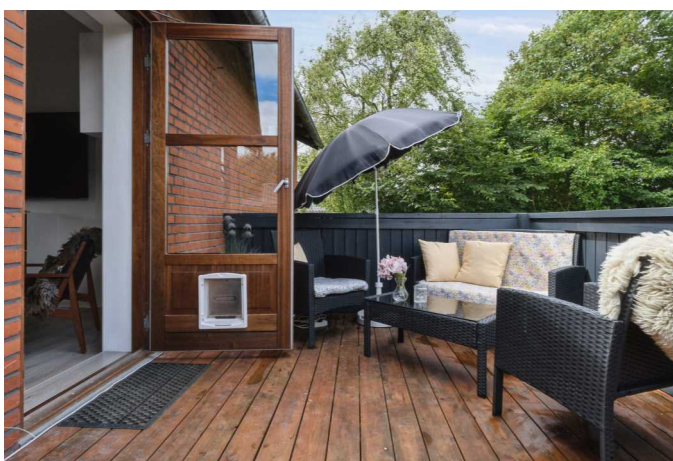
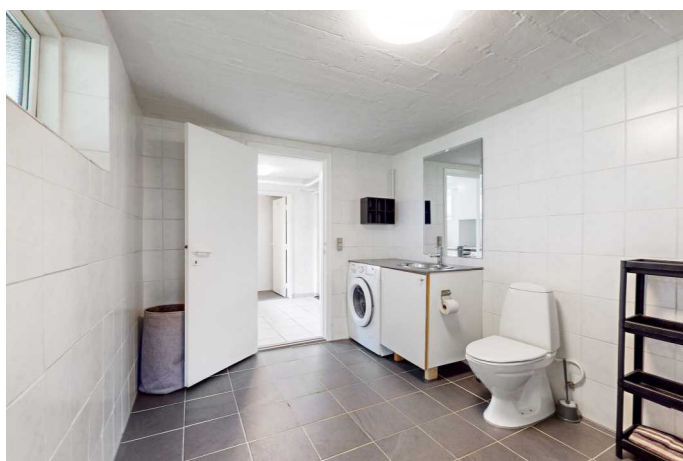
Dato: 19.07.2024



Adresse: Bøgevej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.125.000

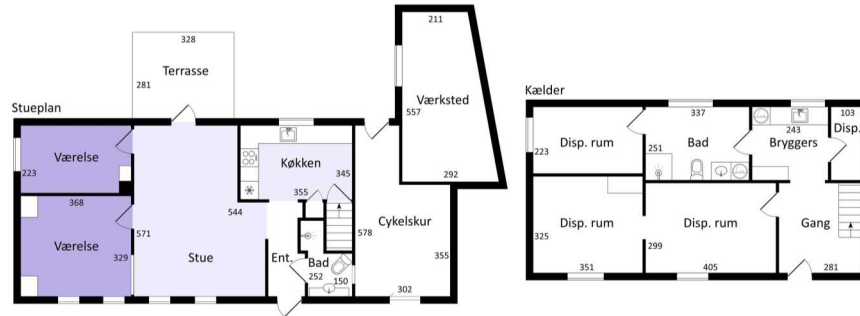
Sagsnr.: KH-0021-0492
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 19.07.2024



Adresse: Bøgevej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.125.000Sagsnr.: KH-0021-0492
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 19.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bøgevej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: KH-0021-0492
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 19.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	13 gu Bistrupgård, Hjørring Jorder
BFE-nr.:	5527663
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959

Arealer*

Grundareal udgør:	842 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	73 m ²
Kælderareal:	73 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan - Hjørring Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Boligområde mellem Bispensgade og Ringvejen, Hjørring

Servitutter:

Ingen.

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

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.046.000 kr.
Grundværdi:	483.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	836.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	386.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - Bosch
Ovn - Bosch
Køle/fryseskab - Electrolux
Vaskemaskine - Samsung
Tørretumbler - Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bøgevej 9, 9800 Hjørring Kontantpris: kr. 1.125.000		Sagsnr.: KH-0021-0492 Ejerudgift/md.: kr. 1.451	Dato: 19.07.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Vendsyssel 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	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 8.590 Forbrug: 11.805,00 KWH Udgiften er beregnet i år: 2023 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug		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.	
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.		Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.	
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. Energimærkning: Energimærke C.		Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.	
		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.	

Adresse: Bøgevej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: KH-0021-0492
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 19.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.268	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.125.000
Grundskyld	kr.	6.376	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.650
Husforsikring	kr.	3.420	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttebekæmpelse	kr.	25	I alt	kr.	1.141.650
Renovation	kr.	3.328	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		17.417			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.408 md./ 76.901 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.058 md./ 60.695 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: 19.07.2024
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: Bøgevej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: KH-0021-0492
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 19.07.2024

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