

Salgsopstilling

Adresse: Jørgen H Nielsens V 10D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.575.000Sagsnr.: SU-0016-6664
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Beliggende i rolige og nære omgivelser i det eftertragtede Svanelunden i Hjørring, venter jer på Jørgen H Nielsens V 10D en totalrenoveret lejlighed fra 2022/2023, hvor enhver detalje er nøje gennemtænkt og fornyet med kvalitet og komfort i tankerne.

Med sine 94 kvadratmeter er hjemmet en perfekt fusion af rummelighed og hygge fordelt på 3 værelser, et køkken og et badeværelse. Fra det øjeblik I træder ind gennem de nye lydglasdøre, vil I kunne mærke en følelse af ro, der skaber en fredfyldt oase væk fra byens travlhed. Gulvvarmen, der strækker sig gennem hele boligen, sikrer en konstant og behagelig temperatur året rundt.

Turen rundt starter i køkkenet, der byder på fornemt skab - og bordplads. Hertil er der installeret nyt køle/fryseskab, kogeplade, emhætte og opvaskemaskine. I åben forbindelse hermed er stuen, der byder på hyggelige stunder rundt om spisebordet og samvær i sofahjørnet. Når sommeren banker på, kan I herfra tilgå den fine fliseterrasse, hvor sommerens grillfester eller morgenkaffen kan nydes.

Badeværelset, der med sine muren til klinker som bryggerset, byder på et stilrent design med flot opbevaringsplads og separat brus. Til sidst er boligens 3 gode værelser, hvor I med rig fantasi kan indrette jer efter egne behov - og skulle I kun have brug for 2 værelser, kan man fjerne væggen ind til stuen, så denne bliver større.

Hertil er der foretaget følgende renoveringer; lydisolerede vinduer, hver væg er blevet vandskuret og malet på ny, hver indvendig dør udskiftet, og lofterne har fået nye dampspærre og lofter, hvilket sikrer et sundt indeklima.

Udendørs har boligen fået et frisk pust med nymalet udhæng og en elegant alukant på stern, der komplementerer den nyetablerede terrasse. Den nyplantede hæk, der vokser 40 cm om året, lover privatliv og grønne omgivelser i de kommende år.

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: Jørgen H Nielsens V 10D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.575.000Sagsnr.: SU-0016-6664
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 23.07.2024



Køkken



Værelse



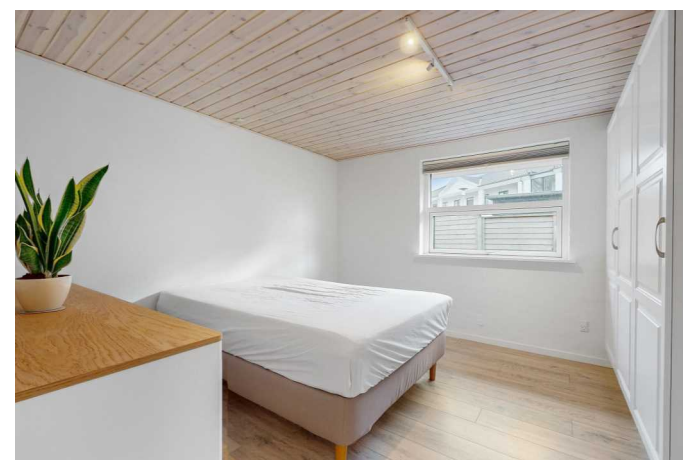
Køkken



Værelse



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Jørgen H Nielsens V 10D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.575.000Sagsnr.: SU-0016-6664
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

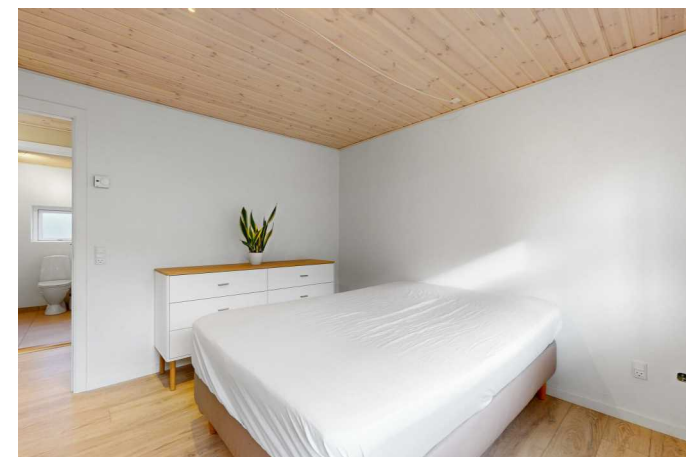
Dato: 23.07.2024



Værelse



Værelse



Soveværelse



Bryggers



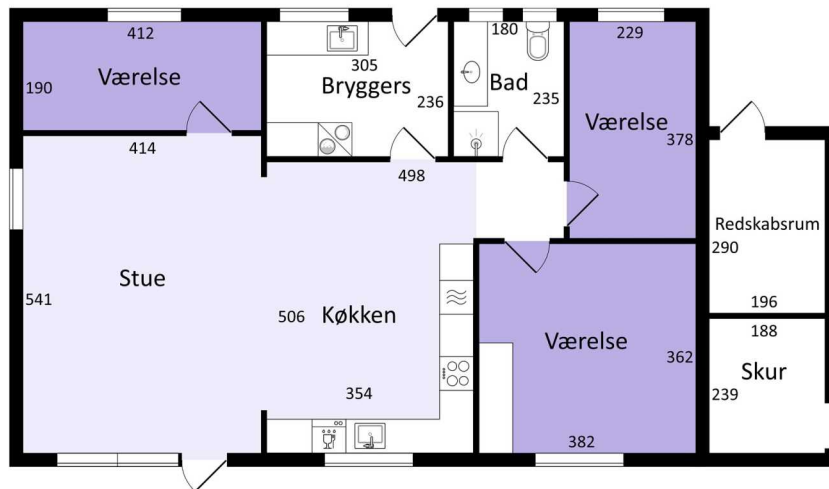
Værelse



Udendørs

Adresse: Jørgen H Nielsens V 10D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.575.000Sagsnr.: SU-0016-6664
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jørgen H Nielsens V 10D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: SU-0016-6664
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:

Villa, 1 fam.
Ejerlejlighed med beboelse i
enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus
eller trefamiliehus

Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Zonestatus:
Vand:
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år:

Hjørring
14 cb Hjørring Markjorder
405263
Byzone
Alment vandforsyningsanlæg
Afløb til offentligt kloaksystem
Fjernvarme/blokvarme
1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

2022
1.581.000 kr.
598.000 kr.
1.264.800 kr.
478.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte : Silverline
Køle/frys: Gorenje
Ovn: Junker
Kogeplade: Siemens
Opvasker: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:
Hovedbyg. bebyg. areal:
- heraf Udhus
Kælderareal:
Udnyttet tagetage:
Boligareal i alt:
Andre bygninger:

0 m²
101 m²
7 m²
0 m²
0 m²
94 m²
0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Kommuneplaner:
Hjørring Kommuneplan 2021
Boligområde ved Jørgen H. Nielsensvej, Hjørring

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 25.06.1900 lbnr. 905132-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 18.06.1901 lbnr. 905133-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 12.12.1905 lbnr. 905134-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 20.01.1914 lbnr. 905135-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 25.04.1916 lbnr. 905136-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 09.05.1916 lbnr. 905137-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 27.10.1939 lbnr. 4271-81 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv Filnavn: 81_I_263
Nr. 8 lyst d. 09.09.1942 lbnr. 3638-81 Tillægstekst Dok om skråstiver mv Filnavn: 81_A_317
Nr. 9 lyst d. 26.08.1955 lbnr. 5154-81 Tillægstekst Dok om carport/garage mv Filnavn: 81_A_656
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Ja
Navn: .
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Jørgen H Nielsens V 10D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.575.000Sagsnr.: SU-0016-6664
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 23.07.2024

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Foreningens forsikringspolice tilgår.

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.: 8.900 Forbrug: 14.160,00 Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum for perioden med aconto i 2023 udgør pt. kr. 6.802,65

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 husElinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er
bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Jørgen H Nielsens V 10D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: SU-0016-6664
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.450	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.575.000
Grundskyld	kr.	7.894	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
Renovation	kr.	3.812	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttebekæmpelse	kr.	68	I alt	kr.	1.594.350
Ejerforening	kr.	6.000	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		24.224			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.975 md./ 107.699 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.084 md./ 85.007 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: Jørgen H Nielsens V 10D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: SU-0016-6664
Ejerudgift/md.: kr. 2.019

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.

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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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 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. 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.