

## Salgsopstilling

Adresse: Baldersvej 8, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-2369  
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Beliggende i rolige og nære omgivelser med gode stisystemer, hvor børnene trygt kan færdes mellem hinanden, venter jer på Baldersvej 8 i Sindals attraktive kvarter på en lukket vej denne skønne etplansvilla. Helt perfekt til børnefamilien, det moderne par samt de aldrende!

Med bilen parkeret i garagen bydes I velkommen ind i boligens entré, hvor I med god plads kan lande blødt og komme af med overtøjet. Herfra har I adgang til et af boligens 4 værelser samt toilet, hvilket giver jer perfekt mulighed for at indrette jer med erhverv eller teenageafdeling.

Fra entréen føres I direkte ind i den herlige og lyse stue, hvor I hverken kommer til at mangle plads til sofahjørne og spisebordsarrangement. Fra stuen har I adgang til den skønne træterrasse, der emmer af gode sommerstunder med udsigt til den velholdte have. I åben forbindelse med stuen er det fine køkken, der med sit stilrene design sikrer jer rolige og rene linjer, når hverdagens livretter skal kreeres. Hertil er der mulighed for at genskabe den ekstra siddeplads, hvor læktelæsning og morgenkaffen kan nydes.

I den anden ende af boligen venter jer de resterende 3 gode værelser, der kan indrettes efter eget behov - Hvad end det er som familiens soveværelser, hobbyrum, opbevaring eller noget helt fjerde. Ydermere, er det velfungerende badeværelse med bruseniche og fornem opbevaringsplads samt boligens bryggers med plads til vaskefaciliteter og øvrig opbevaring.

Den fine familievilla her på Baldersvej 8 sikrer jer en skøn og rummelig base. Udover sin veldisponerede planløsning med dets mange muligheder, befinder I jer tæt på gode stisystemer, som indbyder til lange gåture til Slotved Skov. Desuden, er I blot 10 minutters gang fra skole, børnehave og indkøb

### 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: Baldersvej 8, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: SU-0014-2369  
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 14.06.2024



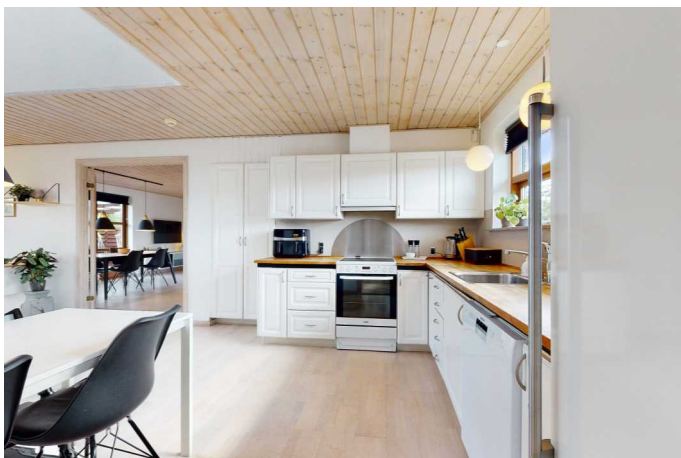
Set fra vejen



Stue



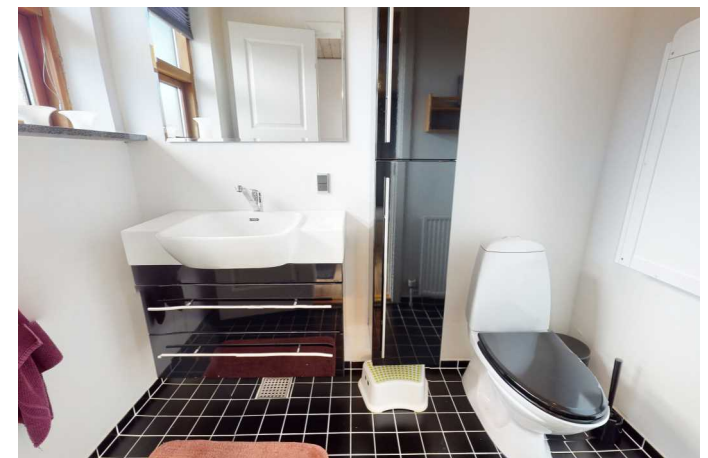
Spisestue



Køkken



Bryggers



Toilet

Adresse: Baldersvej 8, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: SU-0014-2369  
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 14.06.2024



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Soveværelse



Værelse



Set fra haven



Adresse: Baldersvej 8, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-2369  
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 14.06.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 dp Ulstedbo, Sindal
BFE-nr.:	3170501
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1974/1993

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.295 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	149 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	149 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	50 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	43 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	7 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 20.12.1941 lbnr. 5746-81 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vedr. 1 b, 1 fc Filnavn: 81\_E\_231  
Nr. 2 lyst d. 05.06.1973 lbnr. 11862-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv fællesantenneanlæg mm, vedr. 1 b. Forbud mod yderligere udstykning. Filnavn: 81\_E\_231  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

**Kommuneplan:**Hjørring Kommuneplan 2021  
Boligområde, Oremosegård og Ulstedbo, Sindal**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.180.000 kr.
Grundværdi:	291.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	944.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	232.800 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Hårde/hvidevarer medfølger som udgangspunkt ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Baldersvej 8, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-2369  
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.500

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkninger for ulovlig el

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Baldersvej 8, 9870 Sindal  
 Kontantpris: kr. 1.398.000

 Sagsnr.: SU-0014-2369  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.814	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.398.000
Grundskyld	kr.	3.841	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.925	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttebekæmpelse	kr.	53			
Husforsikring	kr.	3.000	I alt	kr.	1.416.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

15.633

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.052 md./ 96.622 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.355 md./ 76.263 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: 14.06.2024 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/landingside>

Adresse: Baldersvej 8, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SU-0014-2369  
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 14.06.2024

**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:**

Ingen

**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 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](http://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.