

Salgsopstilling

Adresse: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Kort fra Dronninglund finder I i den lille landsby Thorup en herlig ejendom på Tolstrupvej 24 - her får I en fleksibel planløsning med plads til hele familien både indendørs og udendørs. Oven i placerer I jer med udspring til Ryå, tæt på naturskønne områder samt Dronninglund by. Velkommen til!

Fra den rummelige entré, hvor overtøjet hænges, træder I ind i den hyggelige, lyse stue med masser af plads til afslapning og familiehygge. I åben forbindelse hermed kan spisebordet indrettes med plads til store og små, ligesom I i køkkenet får masser af plads til at være flere kokke om madlavningen. Her får I flot design med dueblå fronter og en varm træbordplade samt kig ud til jeres idylliske have.

I stueplan har I et rummeligt badeværelse med opbevaringsmøbel og bruseniche samt villaens første værelse. På 1. sal venter jer endnu 3 gode værelser - her kan alt fra soveværelse til børneværelser og hjemmekontor indrettes så let som ingenting. Skulle I være i tvivl om, hvorvidt der kan opstå pladsmangel, så tro om igen - I får et helt kælderplan med flere disponible rum, bryggers og anvendelige gangarealer såvel som garage og udestue.

Jeres nye base byder på lidt af det hele med de naturskønne omgivelser. I beligger jer med udsigt til et af Ryås udspring og tæt på smukke Marguritruen, der fylder jer med smukke naturindtryk. I er tæt på skov, sø og strand - Aaså Strand når I på kun 15 minutter, så her skal strandtasken bare pakkes og afsted. Hertil har I skolebusserne lige udenfor hoveddøren, 12 minutter i bil til Nørresundby samt 3 kilometer til Dronninglund Golfklub.

Fremvisningen er kun få klik væk - book den allerede nu!

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.

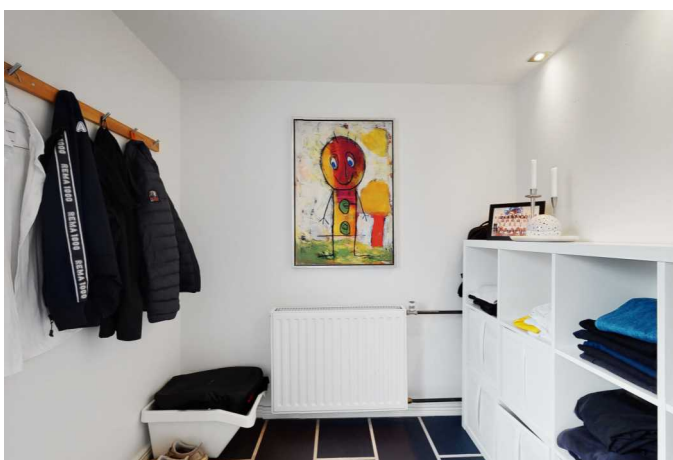
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000

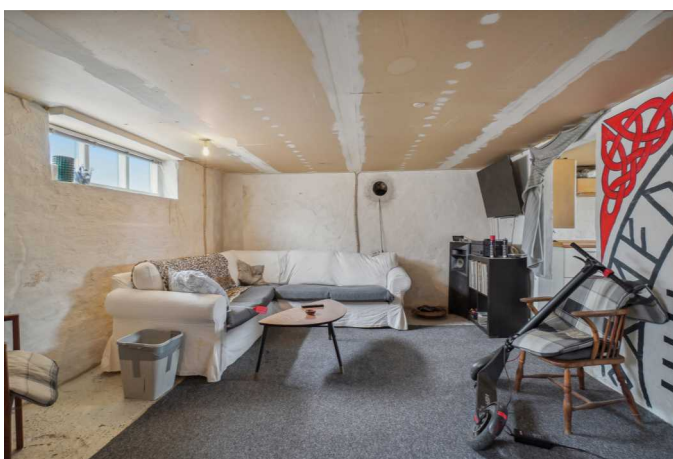
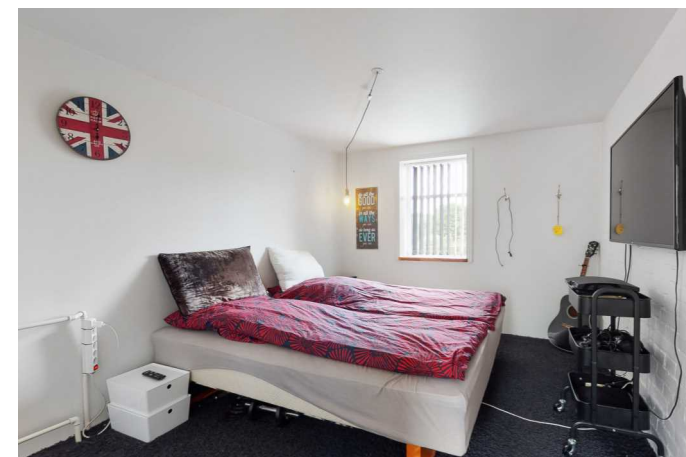
Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 30.04.2024



Adresse: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 30.04.2024



Adresse: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 30.04.2024



ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

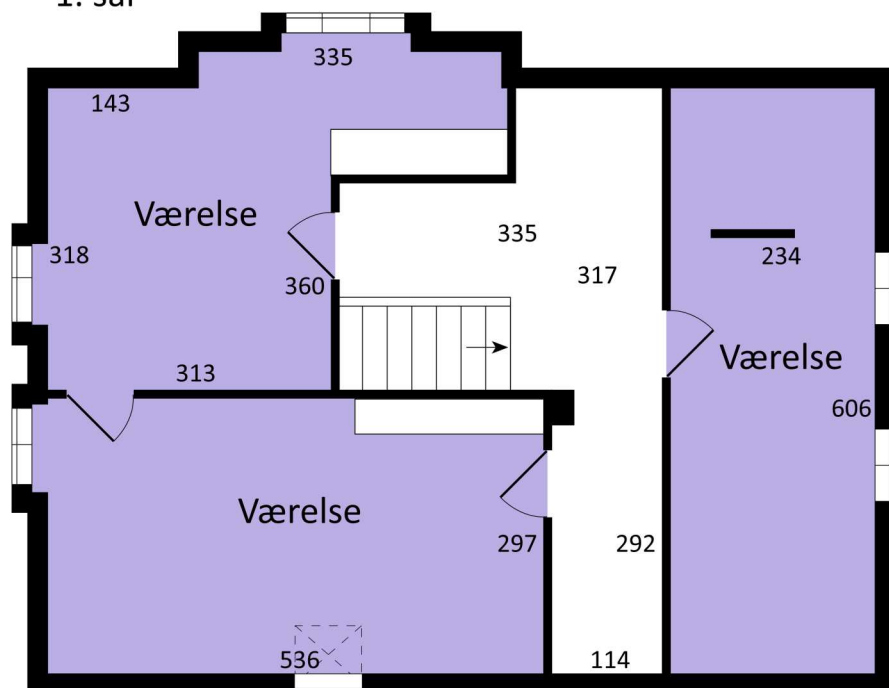
Adresse: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

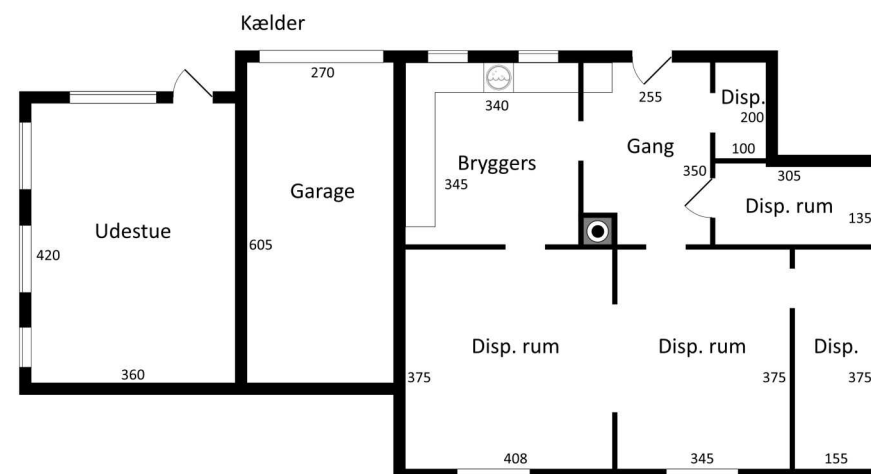
Dato: 30.04.2024



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	5 ø Over Dorf Fjerding, Dronninglund
BFE-nr.:	3186010
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1932/1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	891.000 kr.
Grundværdi:	211.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	712.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	168.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	973 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	99 m ²
Kælderareal:	99 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:
Der findes ingen servitutter på ejendommen

Kommuneplan:
26-D-01 Blandet bolig- og erhvervsområde, landsbyen Thorup

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur-Smeg Emhætte-Smeg Køleskab-Siemens Opvaskemaskine-Bosch Vaskemaskine-Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Dækker ikke skjulte rør og kabler samt husejerhjælp

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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 salgsoptstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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

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.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.
Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387Dato: 30.04.2024

Adresse: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.635	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.298.000
Grundskyld	kr.	2.886	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Husforsikring	kr.	5.340	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	9.850
Rottebekæmpelse	kr.	65	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	8.309
Skorstensfejning	kr.	706	I alt	kr.	1.325.809
Renovation - 240 l container	kr.	1.944	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.		
Renovation - Genbrugsbidrag	kr.	2.068			
Ejerudgift i alt 1 år		16.645			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.499 md./ 89.990 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.920 md./ 71.044 år v/27,38%
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: 30.04.2024
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: Tolstrupvej 24, Thorup, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 198TS-003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 30.04.2024

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
Nordea kredit/3,0% Obligationslån	Obligationslån	624.007	624.007	625.775	DKK	2,98	59.724	14,75	3,72			Nej	
Nordea kredit/3,0% Obligationslån	Obligationslån	184.009	184.009	185.613	DKK	3,02	18.876	14,75	4,57			Nej	