

Salgsopstilling

Adresse: Vester Alle 10, 9760 Vrå
Kontantpris: 1.698.000Sagsnr.: SU-0015-0688
Ejerudgift/md.: 1.282

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Turen går til det herlige Vendsyssel, hvor I nu kan skabe jeres base i Vrå. Foruden en skøn beliggenhed i en by, hvor hele familien er dækket ind fra A til Å indenfor byskiltene, får I også her på Vester Alle 10 en velindrettet, lys villa klar til, at I flytter ind. Velkommen til!

Når bilen er parkeret i indkørslen, går døren op til den lyse, indbydende entré med spots og plads til overtøjet. Herfra har I adgang til boligens første badeværelse, værelse samt køkken-alrum. Køkken-alrummet inviterer til hyggelige stunder over madlavningen, mens der også er plads til spiseplads med udgang til den herlige udestue, der emmer af stemning.

Ved siden af er den rummelige stue med flot plads til langbordet, som hele familien kan samles om på mærkedage, såvel som et hyggeligt sofabjørne. Turen går op til 1. sal, hvor spots vil følge jer rundt på akustiklofterne. Heroppe har adgang til 3 fine værelser med gode indretningsmuligheder samt endnu et toilet.

Turen går i kælderen, der er flot indrettet og af beboelsesstandard med et stort gangareal, der giver adgang til 2 store disponible rum, opbevaringsrum, bryggers samt badeværelse med brus og badekar - den perfekte teenageafdeling, gæsteafdeling eller noget tredje med egen indgang.

Med adressen flyttet til Vrå, tigger I alle tjekbokse af, når det kommer til hverdagens behov - og mere til. Få hundrede meter fra hoveddøren når I første indkøbsmulighed i SuperBrugsen, og børnene kan selv hoppe på cyklen og nå i skole 5 minutter fra hjemmet. Hertil byder byens foreningsliv også på aktiviteter til alle aldre og interesser. Endnu et plus er den nemme adgang til Hjørring med kun 15 minutters kørsel, ligesom I også kun har 15 minutter til Vesterhavet.

Fremvisningen kan bookes 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.

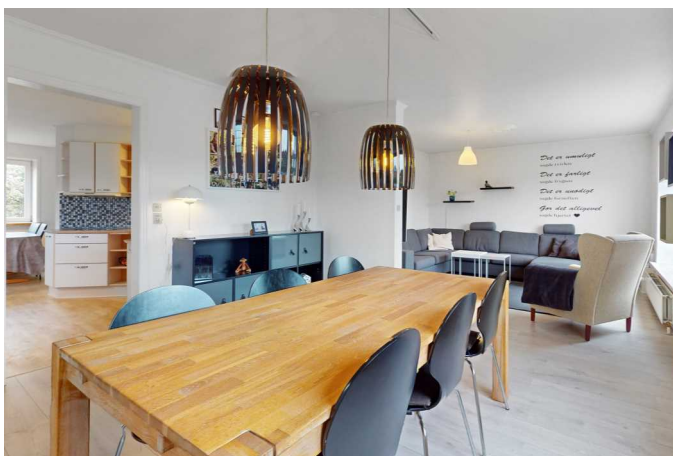
Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Vester Alle 10, 9760 Vrå
Kontantpris: 1.698.000Sagsnr.: SU-0015-0688
Ejerudgift/md.: 1.282

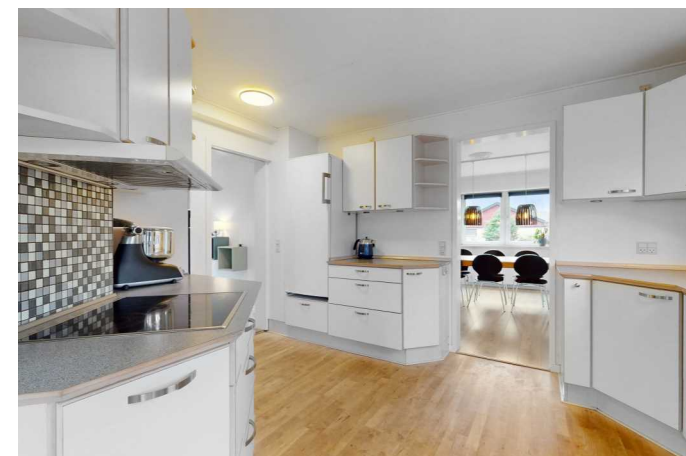
Dato: 19.04.2024



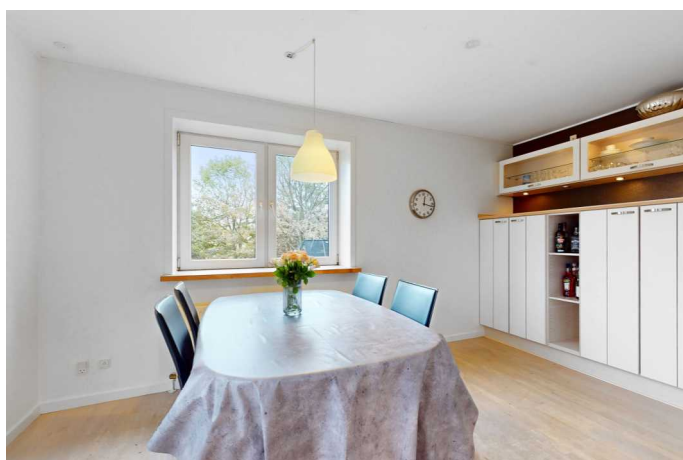
Stue



Spisestue



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Vester Alle 10, 9760 Vrå
Kontantpris: 1.698.000Sagsnr.: SU-0015-0688
Ejerudgift/md.: 1.282

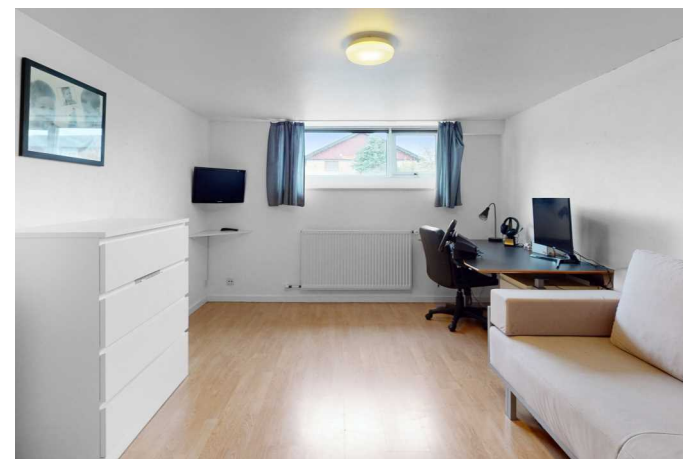
Dato: 19.04.2024



Badeværelse



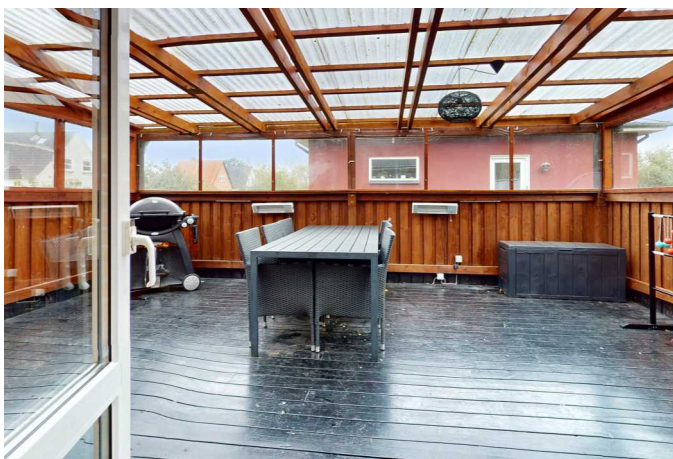
Soveværelse



Værelse



Indendørs



Indendørs



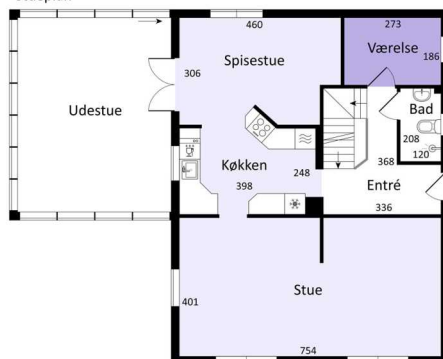
Terrasse

Adresse: Vester Alle 10, 9760 Vrå
Kontantpris: 1.698.000Sagsnr.: SU-0015-0688
Ejerudgift/md.: 1.282

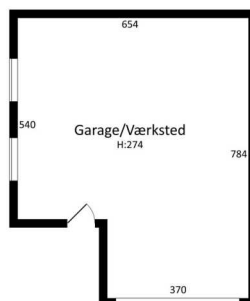
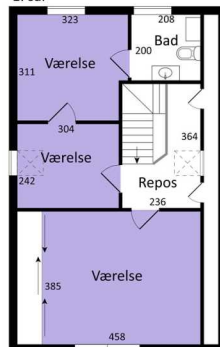
Dato: 19.04.2024



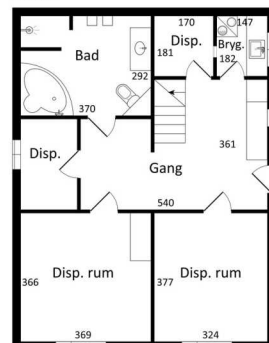
Stueplan



1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vester Alle 10, 9760 Vrå
Kontantpris: 1.698.000

Sagsnr.: SU-0015-0688
Ejerudgift/md.: 1.282

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	3 di Sdr. Vrå By, Vrå
BFE-nr.:	3215051
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1954

Arealer*

Grundareal udgør:	853 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	80 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	58 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	53 m ²
- heraf Garage	53 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	13.10.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	998.000 kr.
Grundværdi:	257.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	798.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	205.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.08.1960 lbnr. 7416-81 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt Filnavn: 81_G_404
Nr. 2 lyst d. 11.09.1989 lbnr. 17788-81 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 11E Anmærkning byrder, hæftelser Filnavn: 81_C_62
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Adresse: Vester Alle 10, 9760 Vrå
Kontantpris: 1.698.000Sagsnr.: SU-0015-0688
Ejerudgift/md.: 1.282

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke svampe- og rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra:
beklædningen på udhus samt spær på udhus

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.: 16.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmekonsum udgjorde i 2022 kr. 15.931,11

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Vester Alle 10, 9760 Vrå
Kontantpris: 1.698.000

Sagsnr.: SU-0015-0688
Ejerudgift/md.: 1.282

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse

Pr. år
3.392
4.870
4.072
3.015
39

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.698.000
Tinglysningsafgift af skødet	12.050
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	8.000
I alt	1.718.050

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

15.388

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.731 md./ 116.775 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.681 md./ 92.175 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Vester Alle 10, 9760 Vrå
Kontantpris: 1.698.000

Sagsnr.: SU-0015-0688
Ejerudgift/md.: 1.282

Dato: 19.04.2024

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: 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

Tilbehør:
Opvaskemaskine: Asko
Tørretrumbler: Siemens
Vaskemaskine: Bauknecht
Komfur: Siemens
Køleskab: Gram
Ovn: Siemens

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 salgsopstilling, 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.