

Salgsopstilling

Adresse: Marius Østergaardsvej 7, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.950.000

Sagsnr.: 198KH-001627
Ejerudgift/md.: 1.310

Dato: 17.04.2024



Beskrivelse:

Det idylliske arkitekttegnede murstenshus her ved Tornby strand står nu klar til at danne rammerne for jeres nye hjem eller bedste ferieminder. Området opfylder alle kvaliteter, man ønsker sig både i hjemmet og på fridagene

I bydes hjertelig velkommen indenfor! Den hyggelige stemning fra boligens ydre følger med jer ind i huset, hvor I vil slappe af i den gennemgående lyse indretning. Den rummelige entré byder på god plads samt bryggers med plads til vaskefaciliteter. Fra entréen træder I ind i den store stue med loft til kip og ovenlysvinduernes skønne lysindfald, der bidrager til en god rumfølelse i det store rum. Placér jer med sofahjørne i den charmerende karnap med brændeovnens knitren i baggrunden og med spisebordsafdeling i forbindelse med det åbne køkken. I køkkenet finder I god skabs- og bordplads med alt i hårde hvidevarer.

Boligen byder på 3 store værelser med indbyggede skabe samt 2 gode badeværelser med bruseniche, hvoraf I i det ene finder ren luksus i form af spabad og sauna til fuld afslapning og ægte wellness-følelse. Fra stuen kan I gå ud på jeres lækre sydvendte terrasse, hvor I kan nyde utallige solskinstimer, når den danske sommer banker på så er det bare frem med havegrillen og solsengene, og så har I opskriften på en skøn sommerdag. Til huset er endvidere en dejlig have samt en 32 kvadratmeter carport med redskabsrum.

Eftersom der ikke er bopælspligt i området, kan boligen her på Marius Østergaardsvej 7 både anvendes som helårshus og fritidshus. Hvis andre skal have lov til at opleve herligheden, kan boligen udlejes.

Fra adressen har I få minutters gang til pragtfulde Tornby Klitplantage og den brede, hvide Tornby Strand, hvor I finder landets måske lækreste badestrand. Byen byder på hyggelige spisesteder og gode is, mens I 2 kilometer herfra finder Hirtshals og alt, hvad I her kan finde af shopping, restauranter og hyggelig fiskehavn.

Glæd jer til at opleve de mange muligheder book jeres fremvisning 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.

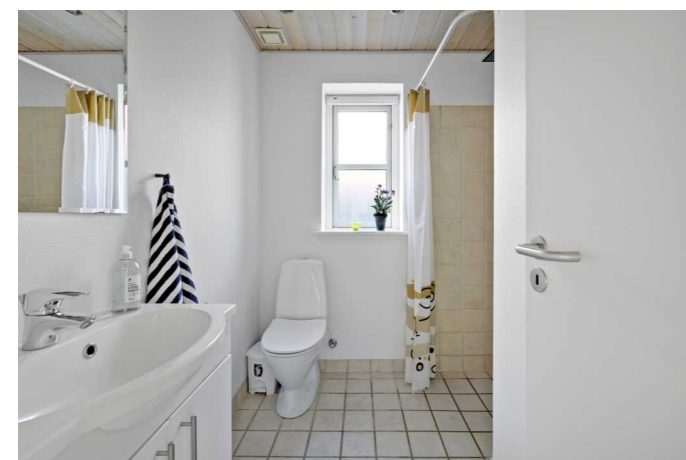
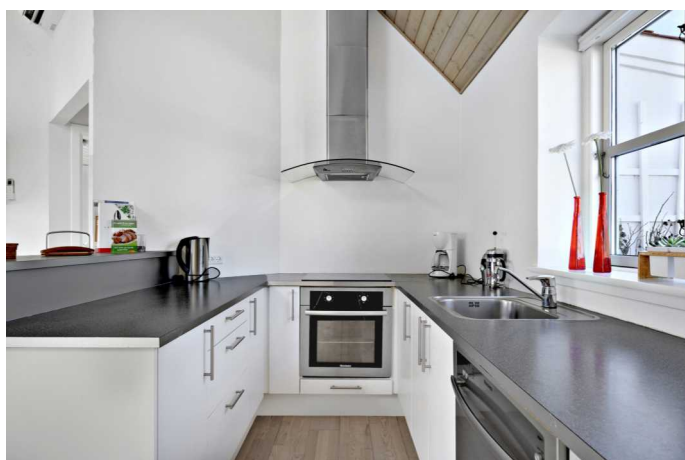
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Marius Østergaardsvej 7, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.950.000

Sagsnr.: 198KH-001627
Ejerudgift/md.: 1.310

Dato: 17.04.2024



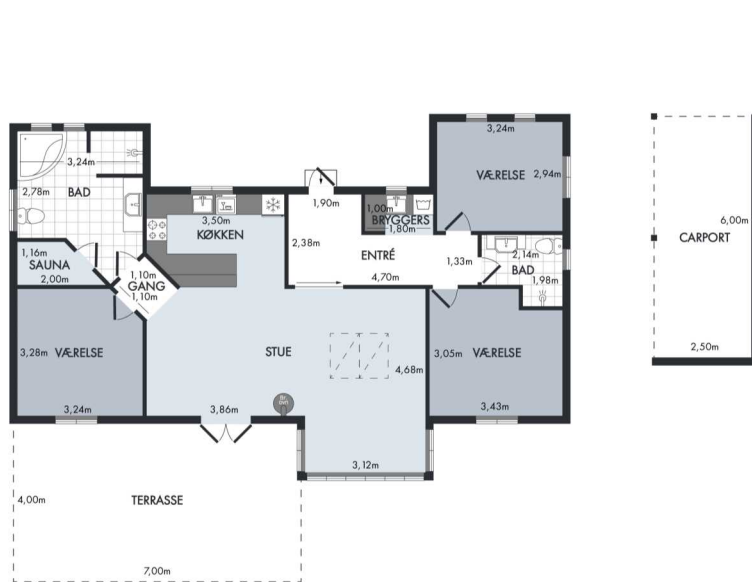
Adresse: Marius Østergaardsvej 7, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.950.000Sagsnr.: 198KH-001627
Ejerudgift/md.: 1.310

Dato: 17.04.2024



Adresse: Marius Østergaardsvej 7, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.950.000Sagsnr.: 198KH-001627
Ejerudgift/md.: 1.310

Dato: 17.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Marius Østergaardsvej 7, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.950.000

Sagsnr.: 198KH-001627
Ejerudgift/md.: 1.310

Dato: 17.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 130 ba Sdr. Tornby By, Tornby
BFE-nr.: 9768144
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2009

Arealer*

Grundareal udgør: 1.277 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg. bebyg. areal: 115 m²
- heraf Carport 33 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Andre bygninger: 33 m²
- heraf Carport 33 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller
dennes repræsentant)
- af dato:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.065.000 kr.
Grundværdi: 257.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 852.000 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):
Opvaskemaskine mrk. Blomberg Ovn mrk. Blomberg Køleskab mrk. Blomberg Emhætte mrk. Thermex Induktionskogeplade mrk.
Ukendt Vaskemaskine mrk. Ukendt Alt indbo medfølger i handlen med undtagelse af personlige genstande.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tinglyste servitutter: 1. 12.07.2005--28929-81 Dok om udstykning og bebyggelse mv
Offentlige planer m.v.: Lokalplan: Kystområdet Lokalplan: Strandvejen (østenden),
Tornby Kommuneplan: Blandet bolig og erhverv langs Strandvejen, Tornby

Adresse: Marius Østergaardsvej 7, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.950.000

Sagsnr.: 198KH-001627
Ejerudgift/md.: 1.310

Dato: 17.04.2024

<u>Forsikringsforhold:</u> 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:
<u>Forbrugsafhængige udgifter:</u> Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 8.000 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2011 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel Oplysningerne stammer fra: Anslået Beregnet årligt varmemeforbrug:1.159 kWh el571,3 Liter fyringsgasolie
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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.
<u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> 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.

<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> 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 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.

Adresse: Marius Østergaardsvej 7, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.950.000

Sagsnr.: 198KH-001627
Ejerudgift/md.: 1.310

Dato: 17.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse
Skorstensfejning

Pr. år

3.392
3.744
4.345
3.134
65
1.034

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.950.000
Tinglysningsafgift af skødet	13.550
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	1.971.550

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

15.714

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.080 md./ 132.960 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.747 md./ 104.959 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: 11.04.2024

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: Marius Østergaardsvej 7, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.950.000

Sagsnr.: 198KH-001627
Ejerudgift/md.: 1.310

Dato: 17.04.2024

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
Ingen													