

Salgsopstilling

Adresse: Kongensgade 7, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 895.000Sagsnr.: 194FH-001016
Ejerudgift/md.: 1.418

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

En villa i centrum af Hjallerup, på en god adresse og med kort afstand til alle aktiviteter i Hjallerup. Den har mange aktiviteter til både børn og voksne i alle aldre, og mange idrætsforeninger samt en god skole - alt i gå afstand fra ejendommen. Hjallerup har gode indkøbsmuligheder og spændende specialbutikker.

En villa hvor mulighederne er mange! På 152 kvm får du et funktionelt køkken med meget skabsplads, bryggers med plads til vaskesøjle og en stor hyggelig stue med flot vindeltrappe til 1. sal. Villaen indeholder 4 værelser, fordelt med to i stueplan (kan nemt laves til 3), og to på 1. sal. 1. sal indeholder desuden lækkert, stort og lyst repos, perfekt til for eksempel multirum, teenage hybel eller en ekstra stue. Villaen har et pænt badeværelse med bruseniche og lyse klinker.

Lækker, lukket sydvendt have perfekt til både at holde små børn og dyr på grunden. En god garage og ældre udestue medfølger (udestuen er ikke godkendt på BBR).

En villa, som vil være oplagt til både privat køb eller investering med henblik på udlejning.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Kongensgade 7, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: 194FH-001016
Ejerudgift/md.: 1.418

Dato: 19.04.2024



Adresse: Kongensgade 7, 9320 Hjøllerup
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: 194FH-001016
Ejerudgift/md.: 1.418

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	25 e Hjøllerup Fjering, Hjøllerup
BFE-nr.:	3200407
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.060.000 kr.
Grundværdi:	321.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	848.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	256.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	794 m ²
- heraf vej	146 m ²
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	92 m ²
- heraf Garage	24 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Garage	24 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	17.03.2021

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. 08.12.1930--931736-79 Dok om færdselsret mv

2. 06.11.1972--931737-79 Dok om færdselsret mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Boligområde Søndergade/Dronningensgade

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde/hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kongensgade 7, 9320 Hjøllerup
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: 194FH-001016
Ejerudgift/md.: 1.418

Dato: 19.04.2024

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: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.447 Forbrug: MWh

Udgiften er beregnet i år: 2013

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 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: 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

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

Oplysning vedr. forurening:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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.

Adresse: Kongensgade 7, 9320 Hjøllerup
Kontantpris: 895.000Sagsnr.: 194FH-001016
Ejerudgift/md.: 1.418Dato: 19.04.2024

Adresse: Kongensgade 7, 9320 Hjøllerup
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: 194FH-001016
Ejerudgift/md.: 1.418

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse, ANSLÅET
Husforsikring, ANSLÅET

Pr. år

4.391
4.325
2.200
100
6.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Tinglysningsafgift af skødet, anslået
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET

895.000
7.250
7.150
8.000

I alt

917.400

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

17.016

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.169 md./ 62.033 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.080 md./ 48.956 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, 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: Kongensgade 7, 9320 Hjøllerup
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: 194FH-001016
Ejerudgift/md.: 1.418

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:
--	---------------------------------

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													