

Salgsopstilling

Adresse: Dybetsgade 13, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000Sagsnr.: SU-0013-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Dybetsgade 13, en lys og indbydende bolig, der med sine 125 kvadratmeter og fire rummelige værelser udgør den ideelle ramme for familielivet. Hjemmet har gennemgået en større renovering

Den store vinkel stue er samlingspunktet for hele familien, med plads til både sofagruppe samt spisearrangement, og køkkenet lige ved hånden. På første salen finder du 2 gode værelser samt et stort lyst badeværelse. Kælderen byder på 2 store disponible rum samt et lækkert funktionelt bryggers.

Denne ejendom er beliggende i et eftertragtet område, hvor hverdagens gøremål let kan forenes med en travl hverdag. Med Søndergades Skole og Børnehuset Fasanen inden for gåafstand, er børnefamiliens logistik betydeligt forenklet. Desuden er der rig mulighed for at udføre dagligdagens indkøb med et væld af butikker såsom Netto, Føtex, Løvbjerg og Lidl inden for en kort gå-tur.

Med en hurtig adgang til motorvejen er større byer som Aalborg og Nørresundby kun en kort køretur væk, hvilket gør Dybetsgade 13 til et attraktivt valg for pendlere.

Dette hjem er mere end blot en adresse; det er en mulighed for at skabe et fundament for familien, hvor komfort, bekvemmelighed og kvalitet går hånd i hånd. Grib chancen for at blive en del af et levende lokalsamfund i denne skønne bolig, hvor nye minder venter på at blive skabt.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Dybetsgade 13, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000Sagsnr.: SU-0013-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

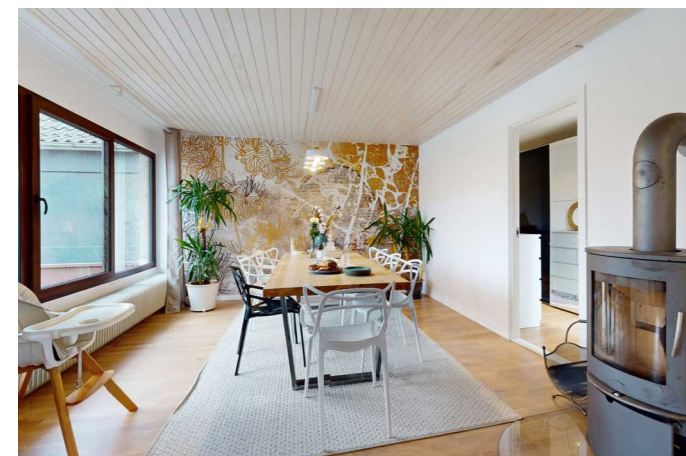
Dato: 23.07.2024



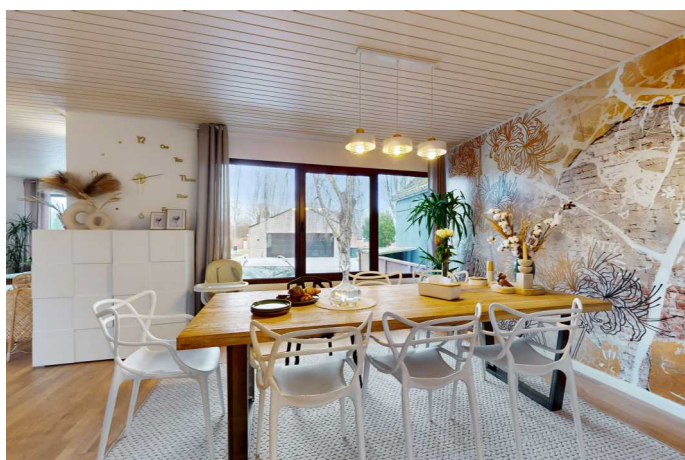
Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

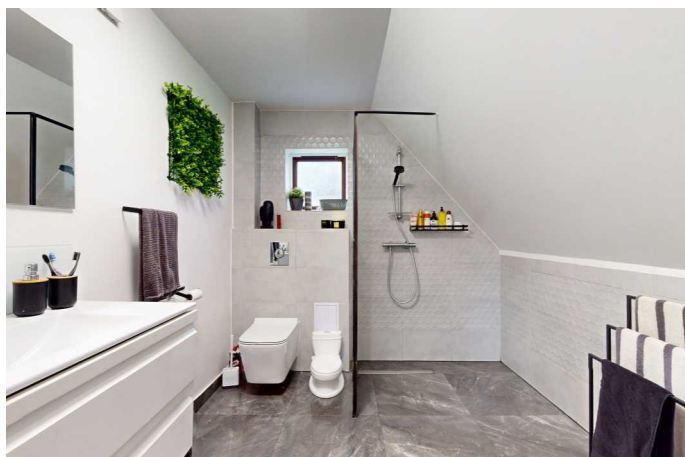


Køkken

Adresse: Dybetsgade 13, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: SU-0013-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 23.07.2024



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Udendørs



Udendørs

Adresse: Dybetsgade 13, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000Sagsnr.: SU-0013-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dybetsgade 13, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: SU-0013-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	32 ei V. Brønderslev, Brønderslev Jorder
BFE-nr.:	5508463
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1948/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.026.000 kr.
Grundværdi:	196.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	820.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	156.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	329 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	136 m ²
- heraf Udhus	26 m ²
Kælderareal:	69 m ²
Udnyttet tagetage:	31 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033
Blandet bolig- og erhvervsområde, Vestergade

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Opvaskemaskine -Bosch
Indbygget ovn -Siemens
Køleskab - Samsung
Emhætte - Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dybetsgade 13, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000Sagsnr.: SU-0013-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

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.: 12.500 Forbrug: 17,69 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 C.

Adresse: Dybetsgade 13, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000Sagsnr.: SU-0013-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Røttemekæmpelse
Renovationkr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
4.186
2.681
5.272
57
3.960Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.145.000
8.750
8.000
1.161.750

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

16.156

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.533 md./ 78.401 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.158 md./ 61.891 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: 23.07.2024
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: Dybetsgade 13, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: SU-0013-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 23.07.2024

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

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 salgsoptstilling, 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 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.

Forsikringsforhold:

- Kosmetiske forskelle
- Mere Tryghed
- Byggematerialer
- Mekaniske funktionsfejl i faste elektriske installationer
- Skade lavet af dyr

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Dybetsgade 13, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: SU-0013-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 23.07.2024

- Haveanlæg ved tyveri, hærværk og påkørsel