

Salgsopstilling

Adresse: Engvangen 5, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: EK-0018-2637
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Engvangen 5, en charmerende ejendom beliggende i det fredelige Astrup nær Hjørring, hvor naturen er din nærmeste nabo, og hverdagen kan nydes i fulde drag. Dette hus på 197 m² byder på fire velindrettede værelser, der giver plads til hele familien og mulighed for at indrette sig efter eget behov.

Ejendommen er omfavnet af en stor, sydvendt græsplæne, hvor solens stråler kan nydes fra morgen til aften. Haven er et sandt paradis for den haveglade med sine frodige frugttræer og bærbuske, der inviterer til hjemmelavede lækkerier og hyggelige stunder i det fri. Den store lukkede gårdsplads giver privatliv og sikkerhed, og er ideel til leg og udfoldelse for både børn og voksne.

De seneste forbedringer inkluderer et nyt tag på entrebygningen og en renoveret læmur på sydterrassen, hvilket sikrer, at ejendommen står flot og funktionel for de nye ejere.

Familien kan trygt sende børnene afsted på sikker skolevej med fortov, og de mange fritidsmuligheder i området, som sportshal, ridebane og diverse sportsklubber, sikrer aktiviteter for enhver smag. Her er der rig mulighed for at dyrke interesser og skabe nye venskaber i et stærkt lokalsamfund.

Engvangen 5 er mere end et hus; det er en mulighed for at skabe et hjem med plads til liv, leg og læring i trygge rammer. En ejendom der venter på at blive fyldt med liv og glade dage. Grib chancen for at blive en del af dette skønne lokalområde, hvor naturen og fællesskabet går hånd i hånd.

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: Mette Pedersen

Adresse: Engvangen 5, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

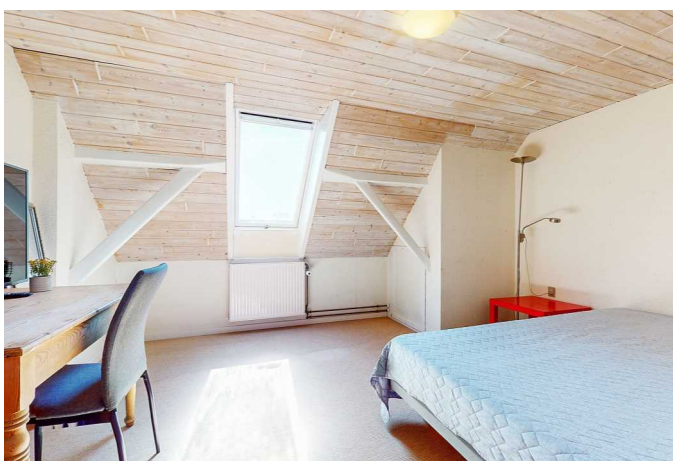
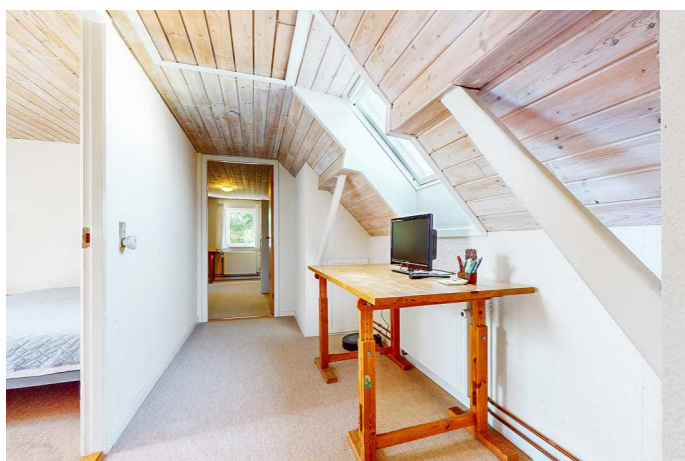
Sagsnr.: EK-0018-2637
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 14.06.2024



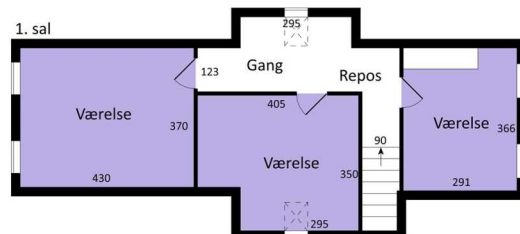
Adresse: Engvangen 5, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: EK-0018-2637
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 14.06.2024



Adresse: Engvangen 5, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: EK-0018-2637
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Engvangen 5, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: EK-0018-2637
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	2 b Astrup By, Astrup
BFE-nr.:	3158689
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1937/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.053.000 kr.
Grundværdi:	833.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	842.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	666.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	5.360 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	118 m ²
- heraf Udhus	148 m ²
- heraf Udhus	210 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	79 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
Andre bygninger:	54 m ²
- heraf Udhus	46 m ²
- heraf Drivhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Lokalt erhvervsområde i Astrup

Kommuneplaner:
Hjørring Kommuneplan 2021
Blandet byområde, Astrup

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 28.08.1964 lbnr. 10083-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81_J_648
Nr. 2 lyst d. 11.09.1965 lbnr. 9568-81 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv, vedr. 1-a Filnavn: 81_B_52
Nr. 3 lyst d. 03.06.1976 lbnr. 19089-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 81_J_648
Nr. 4 lyst d. 27.01.1981 lbnr. 2381-81 Tillægstekst Dok om frastykning mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81_J_648
Nr. 5 lyst d. 14.12.1999 lbnr. 538180-81 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

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):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engvangen 5, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: EK-0018-2637
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.600 Forbrug: 6,60 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

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.

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 forurenede 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.

Brændeovne:

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 antikken brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Engvangen 5, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: EK-0018-2637
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 14.06.2024

Olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen jf.,
BBR-meddelelsen

Adresse: Engvangen 5, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: EK-0018-2637
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Adm. gebyr for jordhåndteringkr. 4.296
kr. 10.996
kr. 13.236
kr. 3.328
kr. 940
kr. 149
kr. 100Pr. årKontantbehov ved købKontantpris/udbetaling kr. 1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 9.050
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET kr. 8.000
I alt kr. 1.212.050

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

33.045

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 6.894 md./ 82.731 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.441 md./ 65.294 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 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: 14.06.2024
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: Engvangen 5, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: EK-0018-2637
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 14.06.2024

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

- Tilbehør:**
Miele vaskemaskine
Miele køleskab
Vestfrost fryseboks
Siemens indbygningsovn
Voss induktions-kogezoner
Electolux opvaskemaskine