

Salgsopstilling

Adresse: Thorsvej 59, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SC-0021-0308
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Thorsvej 59, en velplejet gulstenvilla, der udstråler hjemlig hygge og tilbyder en indbydende atmosfære for hele familien. Denne enplansvilla, med sine 117 kvadratmeter, er perfekt for jer, der værdsætter en praktisk indretning og et lyst miljø.

Hjemmet er beliggende i et eftertragtet område, hvor naturen er en integreret del af hverdagen, og hvor I har tæt på både skole og lokale indkøbsmuligheder. Svane Lunden byder på skønne naturoplevelser lige i nærheden, hvilket gør dette til et ideelt sted for familien, der ønsker at kombinere bylivets bekvemmeligheder med naturens ro.

Denne villa har gennem årene gennemgået løbende renoveringer, hvilket ses i det velholdte udtryk og de moderne faciliteter. Huset byder på et funktionelt bryggers med klinkegulv og behagelig gulvvarme, et indbydende køkken med spiseplads, hvor familien kan samles om måltiderne, og et badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

Soveværelset giver plads til ro og afslapning, mens det ekstra værelse har direkte udgang til en overdækket terrasse, der inviterer til hyggelige stunder i det fri. Stuen er husets hjerte med god plads og dobbeltdøre, der åbner op til den velanlagte sydvestvendte have. Her kan I nyde solen på de dejlige terrasser og tilbringe mange timer i det fri.

Udover husets charme, får I glæde af en rummelig garage, et praktisk redskabsskur og et drivhus for haveentusiasten. Den lukkede have er et sikkert hit for børnefamilier og giver privatliv til afslapning og leg.

Thorsvej 59 er mere end et hus; det er et hjem, hvor minder skabes og hverdagen nydes. Her kan I se frem til at træde ind i et varmt og indbydende miljø, der venter på at blive jeres.

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.

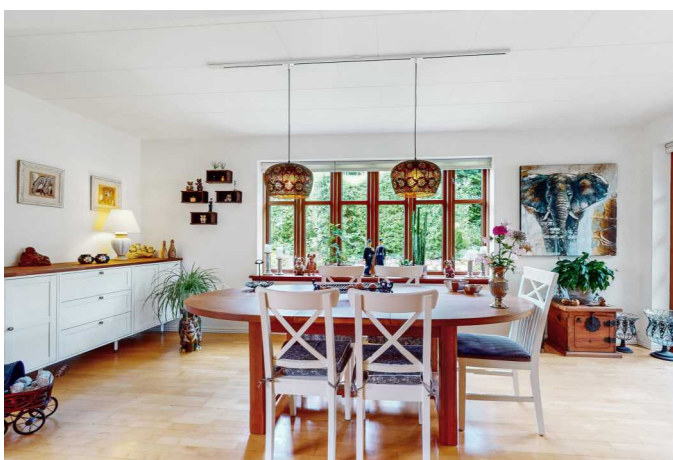
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Thorsvej 59, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: SC-0021-0308
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

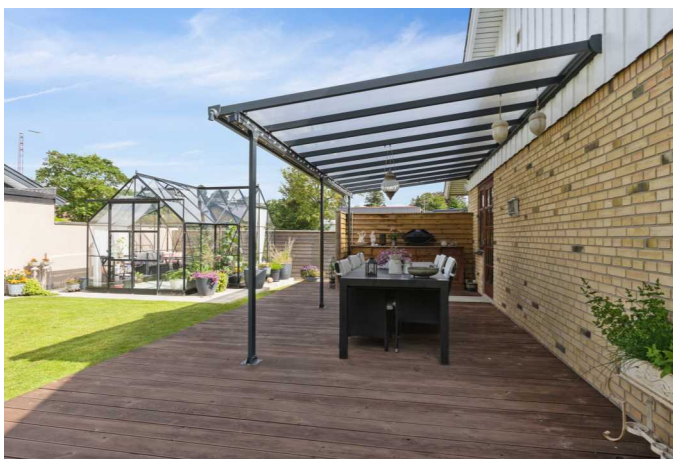
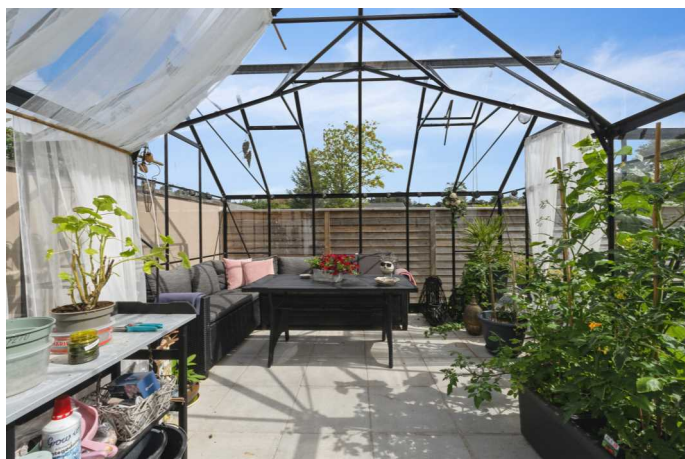
Dato: 26.06.2024



Adresse: Thorsvej 59, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

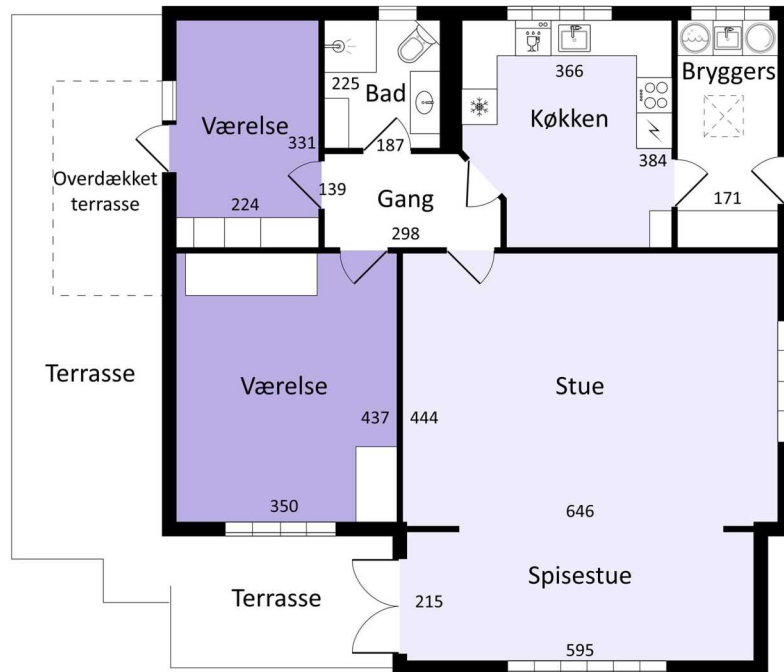
Sagsnr.: SC-0021-0308
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 26.06.2024



Adresse: Thorsvej 59, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SC-0021-0308
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Thorsvej 59, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: SC-0021-0308
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	5 gn Bagterp By, Skt. Hans
BFE-nr.:	3165312
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969/2006

Arealer*

Grundareal udgør:	746 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	117 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
- heraf Garage	36 m ²
- heraf Heraf indbygget udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.355.000 kr.
Grundværdi:	486.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.084.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	388.800 kr.

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

Tilbehør:

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

Ovn - gorenje
Induction kogeplade - Aeg
Køle/fryseskab - Bosch
Opvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Hjørring Kommuneplan 2021
Boligområde Ulvegravene Øst, Hjørring

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.03.1963 lbnr. 2481-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Om resp se akt Filnavn: 81_K_66
Nr. 2 lyst d. 31.03.1965 lbnr. 3458-81 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
81_K_66

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Thorsvej 59, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: SC-0021-0308
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 26.06.2024

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 17.510,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
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.

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.

Adresse: Thorsvej 59, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SC-0021-0308
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Røttebekæmpelse
Renovationkr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
5.528
6.415
4.447
43
3.328Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 1.595.000
kr. 11.450
kr. 8.000
kr. 1.614.450

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

19.761

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.140 md./ 109.680 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.215 md./ 86.574 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: Thorsvej 59, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: SC-0021-0308
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 26.06.2024

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