

Salgsopstilling

Adresse: Nørrebro 4, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 435.000Sagsnr.: 198KH-002011
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Jagten på den perfekte planløsning til hele familiens nye hjem kan meget muligt indstilles nu. Her på Nørrebro 4 i Hallund kort fra Brønderslev får I fuld plade på plads, værelser og fællesrum og med mulighed for at sætte et personligt præg på jeres nye base. Hjertelig velkommen til!

Entréen byder jer indenfor bag hoveddøren, og i den store gang får I gode muligheder for at komme af med overtøjet og skabe et rum, hvor I kan lande i hjemmet. Herfra har I indgang til den rummelige stue, hvor I får gode muligheder for at samle familien, hvad end det er over en hverdagsmiddag ved langbordet eller til X-Factor og en stor slikskål i sofahjørnet. Det store vinduesparti ud til haven giver et skønt lysindfald, der komplimenterer hele rummet. Ved siden af stuen har I køkkenet med lyse elementer med god skabs- og bordplads. Drømmer I om et moderne køkken-alrum, hvor børnene kan læse lektier på barstolene, mens I klarer aftensmaden, er der i sammenlægningen af stue og køkken et kæmpe potentiale til netop det!

I stueplan finder I 2 af boligens i alt 4 anvendelige værelser, der fremstår lyse og nemme at indrette. Ydermere har I et anvendeligt bryggers, gæstetoilet samt et fyrrum i samme plan. Bevæger I jer op ad trappen finder I boligens 2 resterende værelser, stort badeværelse med god plads og bruseniche samt 2 gode opholdsrum med udgang til altan. De gode rum her egner sig perfekt til en ekstra stue, stort forældresoveværelse eller multirum med plads til kontor og hobby.

I den hyggelige by Hallund er I sikret en rolig base, hvor børnene trygt kan vokse op. Herfra har I busforbindelser få skridt fra hoveddøren, der kan tage børnene i skole i nærliggende Brønderslev kun 15 minutter fra hjemmet. Det er ligeledes her alle hverdagens indkøb nemt kan klares i de mange indkøbsmuligheder i byen samt alverdens spændende specialforretninger. Her vil I hurtigt føle jer velkomne! Book jeres fremvisning allerede nu, så klarer vi resten.

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: Steffen Christensen

Adresse: Nørrebro 4, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 435.000

Sagsnr.: 198KH-002011
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

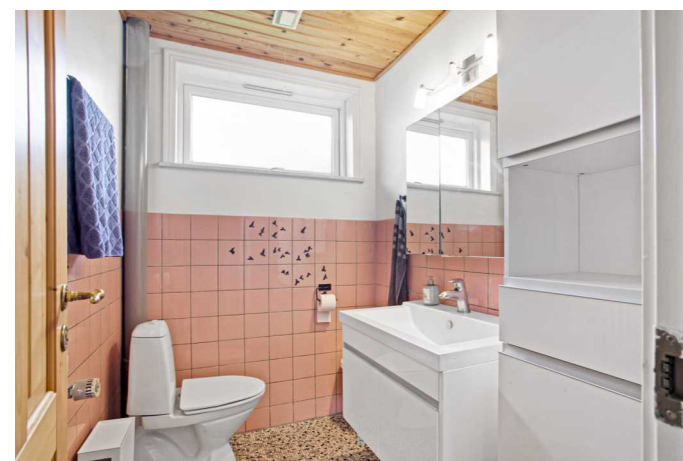
Dato: 30.04.2024



Adresse: Nørrebro 4, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 435.000

Sagsnr.: 198KH-002011
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 30.04.2024



Adresse: Nørrebro 4, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 435.000Sagsnr.: 198KH-002011
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 30.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nørrebro 4, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 435.000

Sagsnr.: 198KH-002011
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 5 ad Hallund By, Hallund
BFE-nr.: 3187836
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1964/1981

Arealer*

Grundareal udgør: 561 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 104 m²
- heraf Carport 15 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 77 m²
Boligareal i alt: 181 m²
Andre bygninger: 15 m²
- heraf Carport 15 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 468.000 kr.
Grundværdi: 107.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 374.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 85.600 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: Bosch

Vaskemaskine: Bosch

Tørretumbler: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Blandet bolig- og erhvervsområde, Sølvgade

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nørrebro 4, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 435.000

Sagsnr.: 198KH-002011
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 47.086 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2013
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærket

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 F.

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 indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

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

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 forurennet 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 forurennet.

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: Nørrebro 4, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 435.000Sagsnr.: 198KH-002011
Ejerudgift/md.: kr. 1.063Dato: 30.04.2024

Adresse: Nørrebro 4, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 435.000

Sagsnr.: 198KH-002011
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.909	Kontantpris/udbetaling	kr.	435.000
Grundskyld	kr.	1.464	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Husforsikring	kr.	4.433	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.259	I alt	kr.	447.550
Rottebekæmpelse	kr.	45	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.		
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	650			
Ejerudgift i alt 1 år		12.760			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.548 md./ 30.574 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.010 md./ 24.120 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: 30.04.2024
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: Nørrebro 4, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 435.000

Sagsnr.: 198KH-002011
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 30.04.2024

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