

Salgsopstilling

Adresse: Markedsvej 59, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: 198SK-003317
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Er drømmen at finde en villa, hvor der både er plads til at komme ud at nyde naturen, men samtidig blive en del af et moderne foreningsliv. Så skal I ikke længere end til Markedsvej 59 - her får I en base med god planløsning og masser af plads til at sætte jeres præg på hjemmet.

Jeres første møde med jeres nye hjem begynder i boligens entré, hvor I fint kan komme af med overtøjet inden I bevæger jer ind i en rummelig fordelingsgang med adgang til samtlige rum.

Turen rundt starter i køkkenet, der byder på fornem opbevarings- og bordplads samt muligheden for at genskabe et hyggeligt spisehjørne, hvor I som familie kan samles, når I ikke skal være flere end kun jer. Dertil har I fra køkkenet mulighed for at kunne bevæge jer udenfor i haven, med plads til de grønne fingre og masser af leg. Ved siden af køkkenet bliver I imødekommet af den fine stue, hvor man lige kunne forestille sig et hyggeligt sofaarrangement, hvor der kan hygges med filmklassikere samt et skønt langt spisebord, hvor både familie og venner kan samles, når hverdagens begivenheder skal fejres.

Dertil byder boligen på 3 lyse, fornemme værelser, der fremstår nemme at indrette lige efter jeres behov - kommer I som mindre børnefamilie eller par, så får I her rig mulighed for at sætte jeres eget præg på boligens rum. Ydermere, er der badeværelset, som byder på brus og gode opbevaringsmuligheder.

Her får I et godt bud på hjemmet til den mindre børnefamilie, der ønsker en tryk base i et roligt nærmiljø, eller parret, der ønsker at modernisere og udleve boligdrømmen. Med nøglerne til Markedsvej 59 i hånden får I udover denne bolig med stort potentiale kort til hverdagens gøremål, der blot nås på 5 minutters cykeltur. Skulle I gå hen og savne det summende byliv, så ligger Aalborg en 30 minutters køretur fra hjemmet.

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.

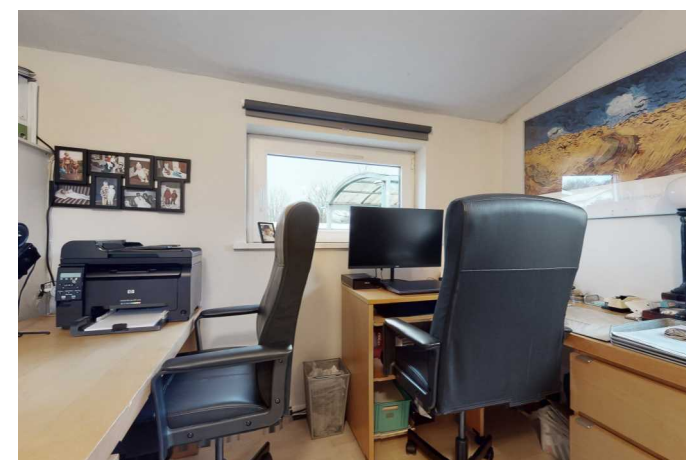
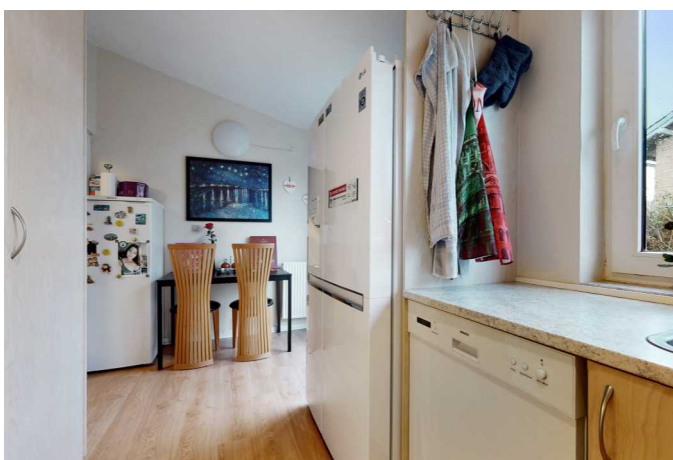
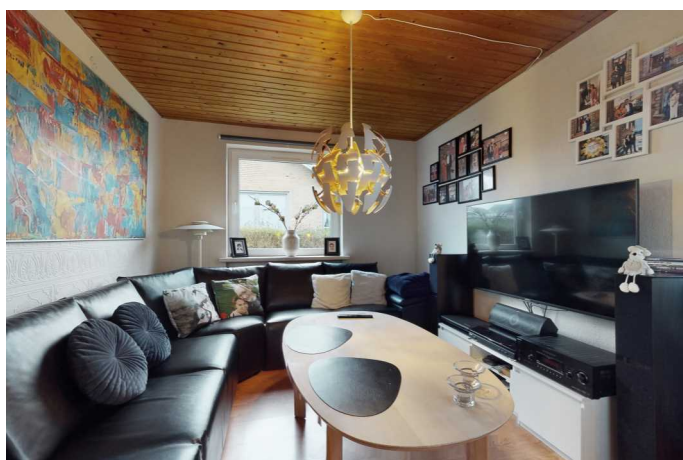
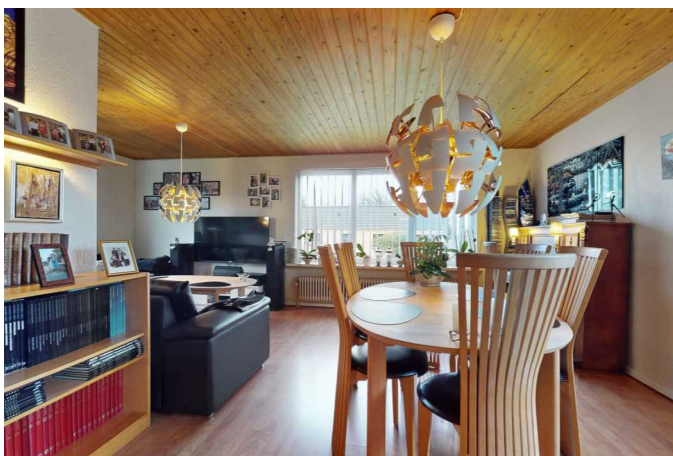
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Markedsvej 59, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198SK-003317
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

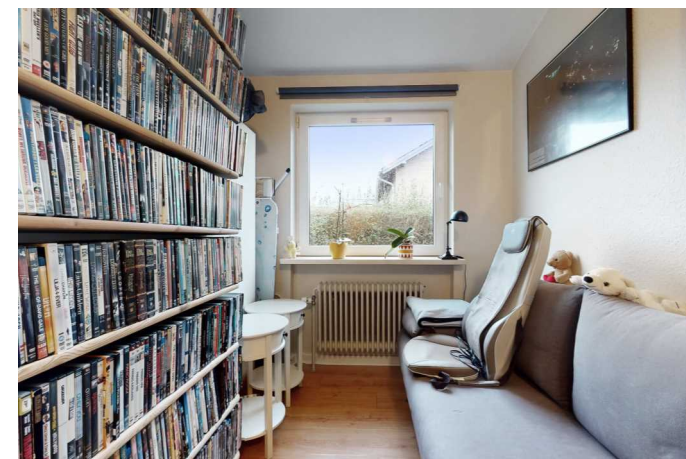
Dato: 30.04.2024



Adresse: Markedsvej 59, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 795.000

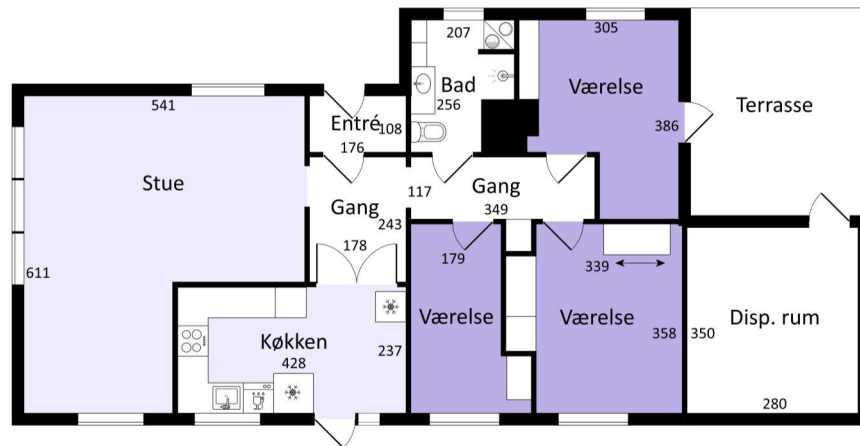
Sagsnr.: 198SK-003317
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 30.04.2024



Adresse: Markedsvej 59, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: 198SK-003317
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Markedsvej 59, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198SK-003317
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	19 ct V. Brønderslev, Brønderslev Jorder
BFE-nr.:	5507250
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959

Arealer*

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	101 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
- heraf Carport	19 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	778.000 kr.
Grundværdi:	280.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	622.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	224.000 kr.

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.03.1954 lbnr. 356-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 82_D_109

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033
Boligområde, Markedsvej
Brønderslev om 20 år
Planstrategi 2007-2011
Planstrategi 2011
Planstrategi 2019

Grundejerforening: Nej

Adresse: Markedsvej 59, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: 198SK-003317
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: **Klausul 29008 - Skybrud:**

Uanset at der i policen er anført en selvrisiko på 5.000 kr. ved skybrudsskader er der for denne police en selvrisiko gældende på 0 kr. (indeks 2019) for skybrudsskader.

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.: 13.155 Forbrug: 16.310,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift i 2022: kr. 10.949,30

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Markedsvej 59, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198SK-003317
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.174	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.830	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	4.374	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	6.750
Renovation	kr.	3.363	I alt	kr.	808.400
Rottebekæmpelse	kr.	65	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		14.806			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.625 md./ 55.504 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.650 md./ 43.803 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: Markedsvej 59, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198SK-003317
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

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: Ingen
--	--

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
Realkredit Danmark/% Obligationslån	Obligationslån	512.579	512.579	441.402	DKK	0	48.184	12,50	3,29			Nej	

Tilbehør:
Amerikaner køleskab: LG
Opvaskemaskine: Wasco
Komfur: Gram
Emhætte: Gram

TV: Telia, men der er antenneforening med YouSee
Internet: YouSee

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.

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 salgsoptilling, 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 forurennet, 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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Separatkloakering:

Der er vedtaget kloakseparering i kommunen, som ikke er udført på ejendommen endnu.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Estaldo

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



Adresse: Markedsvej 59, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 198SK-003317
Ejerudgift/md.: kr. 1.234

Dato: 30.04.2024
