

## Salgsopstilling

Adresse: Hostrupvej 70, 9500 Hobro  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-2850  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Opdag denne indbydende bolig på Hostrupvej 70, 1., der byder på en perfekt kombination af central beliggenhed og privatliv. Med sine 120 m<sup>2</sup> boligareal og en grund på 617 m<sup>2</sup>, er her tale om en ideel ramme for familielivet. Foruden sin velindrettede kvadratmeter byder boligen på tre gode soveværelser og stor stue og spisesstue med plads til at indrette jer lige efter jeres ønsker. Dertil hører der et fint Bryggers og Garage/Hobbyrum.

Indenfor møder du en bolig, der har været passet og plejet med omhu. Her er plads til både hygge og hverdagsliv, og de velproportionerede rum giver mulighed for at indrette sig præcis som man ønsker det.

Huset fremstår yderst velholdt og klar til at byde sin nye familie velkommen. Den centrale placering i Hobro sikrer, at hverdagens gøremål klares med lethed. Indkøbsmuligheder er blot et stenkast væk, og for de aktive er der rig mulighed for at dyrke motion med Fitnessworld inden for kort rækkevidde.

Boligens indkørsel og carport tilbyder generøs parkeringsplads, hvilket gør livet lettere for den store familie med behov for flere parkeringspladser. Den lukkede og private have er et sandt fristed, hvor man kan nyde solens stråler og børnenes leg uden bekymring for nysgerrige blikke fra naboer.

Dette hus på Hostrupvej er mere end bare en bolig; det er en mulighed for at skabe et hjem fyldt med glæde og gode minder. Med sin attraktive placering og velholdte stand, er det en bolig, der skal opleves. Velkommen hjem.

### 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: Kim Hougaard

# Estaldo

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

Adresse: Hostrupvej 70, 9500 Hobro  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-2850  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

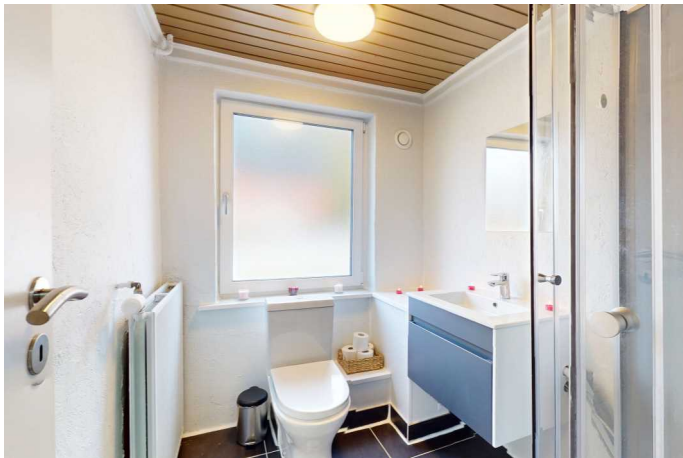
Dato: 23.07.2024



Adresse: Hostrupvej 70, 9500 Hobro  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-2850  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 23.07.2024



Adresse: Hostrupvej 70, 9500 Hobro  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: SU-0014-2850  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hostrupvej 70, 9500 Hobro  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-2850  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Mariagerfjord
Matr.nr.:	2 r Hostrup, Hobro Jorder
BFE-nr.:	5605016
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1913

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.312.000 kr.
Grundværdi:	313.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.049.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	250.400 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	617 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	70 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	50 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	120 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	46 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	21 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	25 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

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

**Kommuneplaner:**Mariagerfjord KPL 2013-2025  
Kommuneplanramme - Boligområde - Skivevej, Banegårdsvej, Hostrupvej,  
Hegedalsvej**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 08.02.1876 lbnr. 903967-78 Tillægstekst Dok om forskellige servitutter  
Nr. 2 lyst d. 12.02.1914 lbnr. 903968-78 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Filnavn: 78\_C\_610  
Nr. 3 lyst d. 27.06.1918 lbnr. 1774-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, og  
rækværk Filnavn: 78\_C\_610  
Nr. 4 lyst d. 29.03.1983 lbnr. 2491-78 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger  
mv Filnavn: 78\_I\_277  
Nr. 5 lyst d. 10.05.2002 lbnr. 5498-78 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Filnavn: 78\_D\_330

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Ja

Navn: .

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hostrupvej 70, 9500 Hobro  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-2850  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 23.07.2024

**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: Nej  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.704 Forbrug: 264,87 m<sup>3</sup> fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkninger med: Ulovlig elinstallationer.

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 indtegnede 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 forurenet 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: Hostrupvej 70, 9500 Hobro  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

 Sagsnr.: SU-0014-2850  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.353	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.931	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Husforsikring	kr.	3.818	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttebekæmpelse, 2023	kr.	79		kr.	
Renovation, 2023	kr.	3.311	I alt		1.212.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

16.492

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/nettoydelelse 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 6.836 md./ 82.030 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.413 md./ 64.956 år v/27,05%

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/landingside>

Adresse: Hostrupvej 70, 9500 Hobro  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: SU-0014-2850  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

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