

Salgsopstilling

Adresse: Dybetsgade 29, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: KH-0018-5512
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Dybetsgade 29, et hjem der tilbyder en sjælden kombination af ro og komfort i hjertet af Brønderslev. Dette hus på 140 kvadratmeter er det perfekte tilflugtssted for familien, der værdsætter privatliv og fredfyldte omgivelser.

Beliggende for enden af en stille vej, er dette hjem en sand oase, hvor hverdagens stress og jag nemt kan glemmes. Her er du sikret en hverdag uden forstyrrelser fra biltrafik eller naboer, hvilket skaber den ideelle ramme for familieliv og afslapning.

Huset byder på generøse rum, der indbyder til samvær og hyggelige stunder. De velproportionerede værelser giver plads til både privatliv og fællesskab, og den gennemtænkte indretning sikrer, at hver kvadratmeter udnyttes optimalt.

Området omkring Dybetsgade er kendt for sin fredelige atmosfære, og med tæt på til byens faciliteter, har du alt, hvad du behøver, inden for rækkevidde. En kort køretur væk finder du lokale butikker, skoler og fritidsaktiviteter, som alle bidrager til en høj livskvalitet.

Dette hjem er en unik mulighed for at skabe et trygt og roligt fundament for din familie. Med sin attraktive placering og indbydende natur, er Dybetsgade 29 det ideelle sted at kalde hjem. Lad dig forføre af muligheden for et liv i balance, hvor hjemmets varme og kvarterets ro giver plads til at trives og vokse.

Tag det første skridt mod dit nye liv i Brønderslev og oplev selv, hvordan Dybetsgade 29 kan blive rammen om jeres familiedrømme.

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.

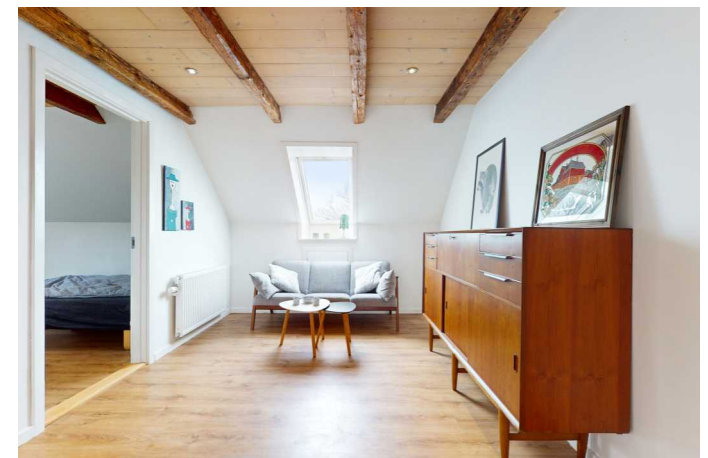
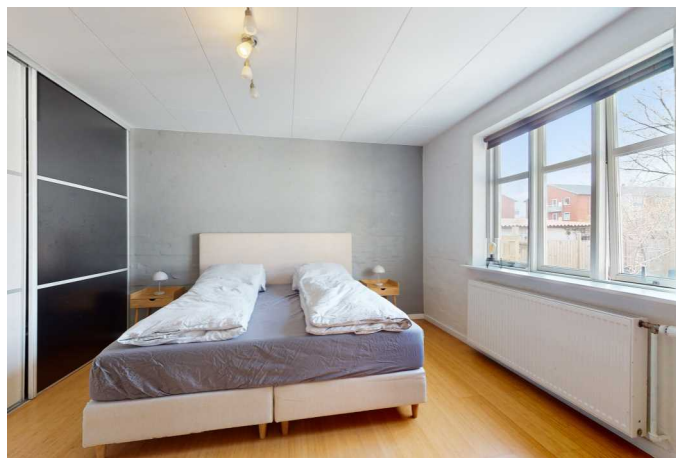
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Dybetsgade 29, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: KH-0018-5512
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 23.07.2024



Adresse: Dybetgade 29, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: KH-0018-5512
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

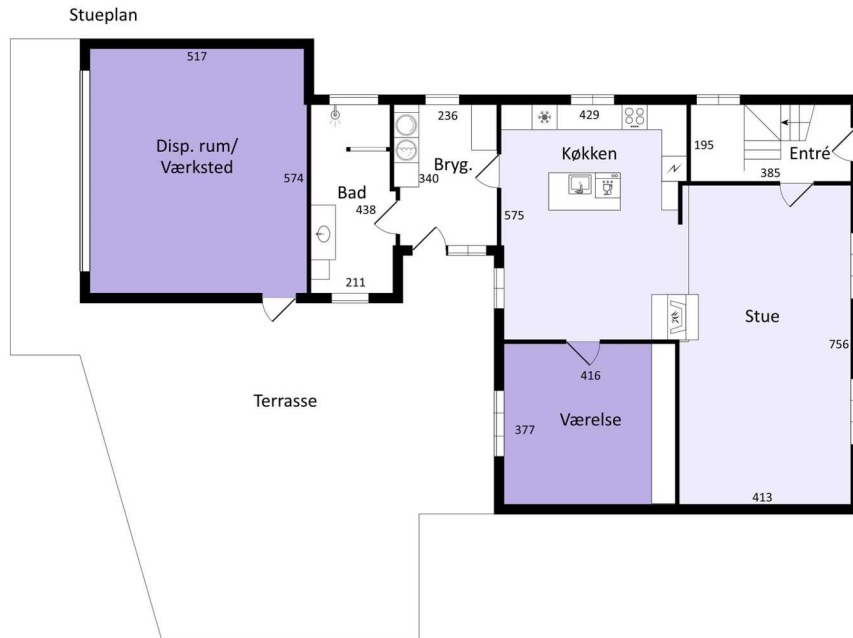
Dato: 23.07.2024



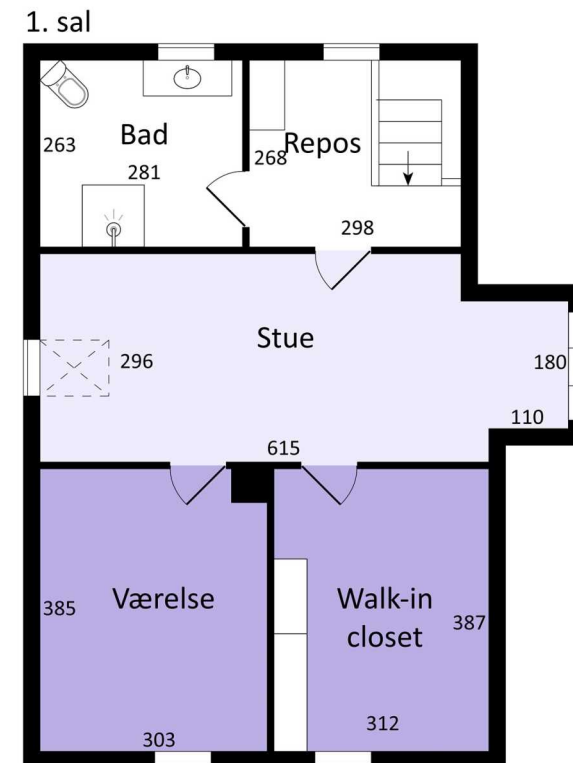
Adresse: Dybetsgade 29, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: KH-0018-5512
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dybetsgade 29, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: KH-0018-5512
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	81 p V. Brønderslev, Brønderslev Jorder
BFE-nr.:	5509632
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1910

Arealer*

Grundareal udgør:	774 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	45 m ²
- heraf Udhus	45 m ²

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:Kommuneplan 2021 - 2033
Blandet bolig- og erhvervsområde, Vestergade**Servitutter:**Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.340.000 kr.
Grundværdi:	284.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.072.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	227.200 kr.

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

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

Elektrolux køleskal og fryser
Elektrolux ovn
Boss opvaskemaskine
Samsung vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dybetsgade 29, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: KH-0018-5512
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:**Årligt varmekonsum:**

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 8.377,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 ejerudgiften.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

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 tilliknytning 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.

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. Boligskatteformen 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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteerne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen 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 forurenede, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for

Estaldo

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

Adresse: Dybetsgade 29, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: KH-0018-5512
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 23.07.2024

kortlægning som forurennet.

Adresse: Dybetsgade 29, 9700 Brønderslev
 Kontantpris: kr. 1.295.000

 Sagsnr.: KH-0018-5512
 Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.467	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.209	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Husforsikring	kr.	5.112	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	7.618
Renovation	kr.	3.960	I alt	kr.	1.312.268
Rottebekæmpelse	kr.	57			

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

19.805

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/nettoydelser 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.403 md./ 88.830 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.843 md./ 70.114 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: 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: Dybetsgade 29, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: KH-0018-5512
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

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

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke indtrængende nedbør, grundet forhold nævnt i pkt. 1 i tilstandsrapport en.
Forsikringen dækker ikke råd, svamp- og insektskade i eller i forbindelse med tagkonstruktionen samt skader der udbreder sig derfra.