

Salgsopstilling

Adresse: Dybetsgade 16, 9700 Brønderslev
Kontantpris: 805.000Sagsnr.: 198MS-001970
Ejerudgift/md.: 1.100

Dato: 11.04.2024



Beskrivelse:

I hjertet af Brønderslev får I her et sublimt bud på jeres nye hjem. Her på Dybetsgade 16 får I en planløsning, der sikrer nærvær i de gode fællesrum samt værelser nok til hele familien - alt sammen i en by med kæmpe potentiale, hvor I hurtigt vil føle jer velkomne. Kom indenfor!

Jeres første skridt ind i boligen er i jeres entré, hvor I kan komme af med overtøjet i skabe, før I bevæger jer videre indenfor. Stuen udgør størstedelen af stueplan, og dette er helt bestemt med god grund. Stuen ses som hjemmets hjerte, og i boligen her er dette bestemt ikke en undtagelse.

Her får I et skøn lyst rum med dejlig plads til at samle hele flokken om spisebordet til lækker aftensmad, mens et hyggeligt sofahjørne og fjernsynet kan stå for fredagsunderholdningen. Ved siden af stuen har I køkkenet med fornem skabs- og bordplads og tilmed en lille spisebordsplads til havregryn på de hurtige hverdagsmorgener. I stueplan har I det ene af boligens 2 lyse badeværelser med badekar samt anvendeligt bryggers.

På 1. sal mødes I af en repos med indbyggede skabe og indgang til husets 3 værelser samt endnu et badeværelse. Værelserne fremstår lyse og åbner for et hav af indretningsmuligheder. Her er der ingen besvær med at indrette soveværelse, børneværelser, kontor eller multirum - pladsen tillader simpelthen det hele! Udenfor har I et dejligt stykke have med plads til alt fra børneleg på trampolin og gyngestativ til køkkenhave og orangeri i det fine drivhus. Her kan I nyde solskinsstråler dagen lang og nyde grillmad omkring havebordet.

Til boligen er der ligeledes udhus på m2 til opbevaring samt garage på 28 m2 med god plads til bilen. Jeres centrale placering i Brønderslev sørger for, at I er dækket ind på alle hverdagens parametre.

Her ligger I under 500 meter til nærmeste skole og børnehus, mens I har bymidten 500 meter fra hjemmet, hvor I kan blive mættet i alt, I ønsker jer af indkøbsmuligheder og specialbutikker samt lækre spisesteder. Byen kan desuden prale af et godt

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.

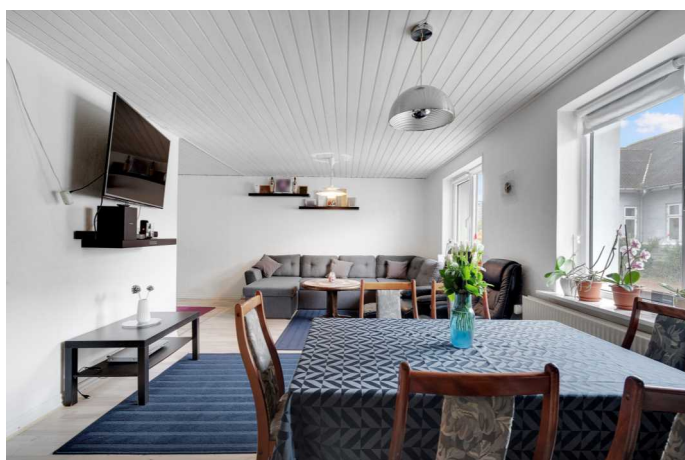
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Dybetsgade 16, 9700 Brønderslev
Kontantpris: 805.000

Sagsnr.: 198MS-001970
Ejerudgift/md.: 1.100

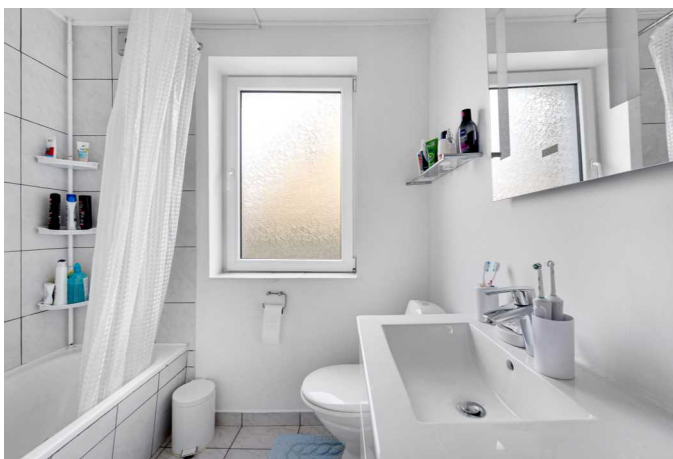
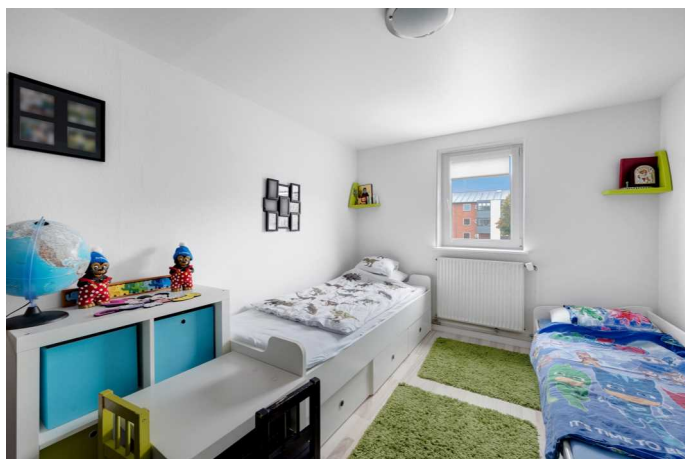
Dato: 11.04.2024



Adresse: Dybetsgade 16, 9700 Brønderslev
Kontantpris: 805.000

Sagsnr.: 198MS-001970
Ejerudgift/md.: 1.100

Dato: 11.04.2024



Adresse: Dybetsgade 16, 9700 Brønderslev
Kontantpris: 805.000

Sagsnr.: 198MS-001970
Ejerudgift/md.: 1.100

Dato: 11.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 81 u V. Brønderslev, Brønderslev Jorder
BFE-nr.: 5509637
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1905/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 947.000 kr.
Grundværdi: 198.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 757.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 158.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 359 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 72 m²
- heraf Garage 28 m²
- heraf Udhus 15 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 51 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Andre bygninger: 43 m²
- heraf Garage 28 m²
- heraf Udhus 15 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller
dennes repræsentant)

- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Blandet bolig- og erhvervsområde, Vestergade

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Gram Emhætte mrk. Bosch Køleskab mrk. Ukendt Opvaskemaskine mrk. ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dybetsgade 16, 9700 Brønderslev
Kontantpris: 805.000

Sagsnr.: 198MS-001970
Ejerudgift/md.: 1.100

Dato: 11.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug 2020: 8.231,64 kr.

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 salgsoptstillingens 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 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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Dybetsgade 16, 9700 Brønderslev
Kontantpris: 805.000

Sagsnr.: 198MS-001970
Ejerudgift/md.: 1.100

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse

Pr. år

2.709
3.724
3.864
2.847
59

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	805.000
Tinglysningsafgift af skødet	6.750
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	8.000
I alt	819.750

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

13.204

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.597 md./ 55.160 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.629 md./ 43.542 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 11.04.2024

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: Dybetsgade 16, 9700 Brønderslev
Kontantpris: 805.000

Sagsnr.: 198MS-001970
Ejerudgift/md.: 1.100

Dato: 11.04.2024

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