

Salgsopstilling

Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 198SC-003009
Ejerudgift/md.: 1.086

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Leder I efter et hyggeligt hus i et godt lokalsamfund, hvor der altid er tid til en snak over hækken og en hilsen på vejen? Her i Ørum finder I et godt bud på netop dette - på Bjørnbækvej 27 får I en mulighedsrig planløsning i en by, hvor I vil føle jer velkomne med det samme. Kom indenfor!

En rummelig fordelingsentré byder jer velkommen med masser af plads til at komme af med overtøjet, have øvrig opbevaring samt vaskefaciliteter. Fra entréen bevæger I jer ud i køkkenet, der fremstår rummeligt og funktionelt med al den skabs- og bordplads, man skal bruge til at lave alle livretterne. Ved siden af finder I den store stue med plads til indretning af både spisebordsafdeling og hyggeligt sofabjørne.

I stueplan har I desuden et rummeligt badeværelse med både brus og badekar, mens I på 1. sal finder boligens 2 værelser med gode indretningsmuligheder efter jeres behov.

I bosætter jer i den lille, driftige by Ørum med et godt fællesskab og aktivitet, og hvor alle hilser på alle. Her er kirke, forsamlingshus og en god legeplads til børnene, mens I er omgivet af skøn natur. I har blot 5 minutters kørsel til Hjallerup, der også kan nås med bus kort fra hoveddøren. Her finder I skole, daginstitutioner og et spændende byliv med mange forskellige tilbud til alle aldre.

Fremvisningen kan bookes allerede nu.

Vigtig information:

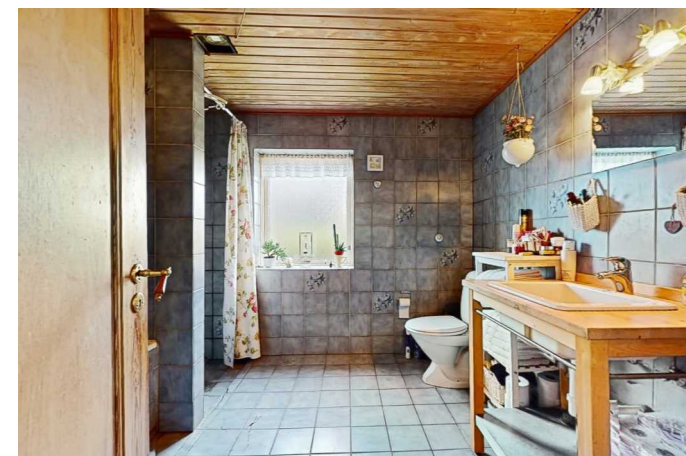
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 395.000Sagsnr.: 198SC-003009
Ejerudgift/md.: 1.086

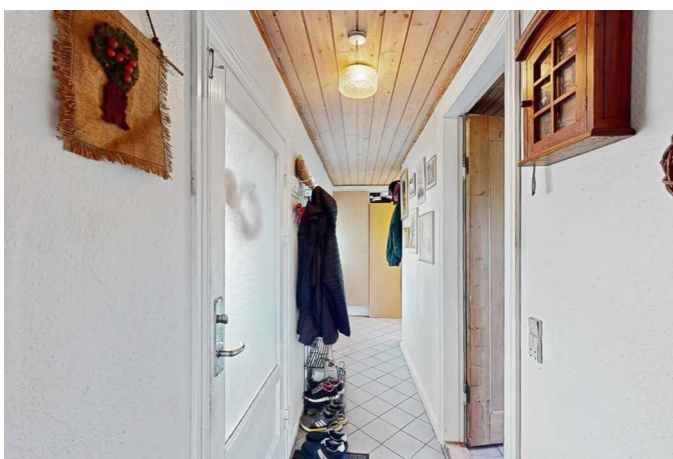
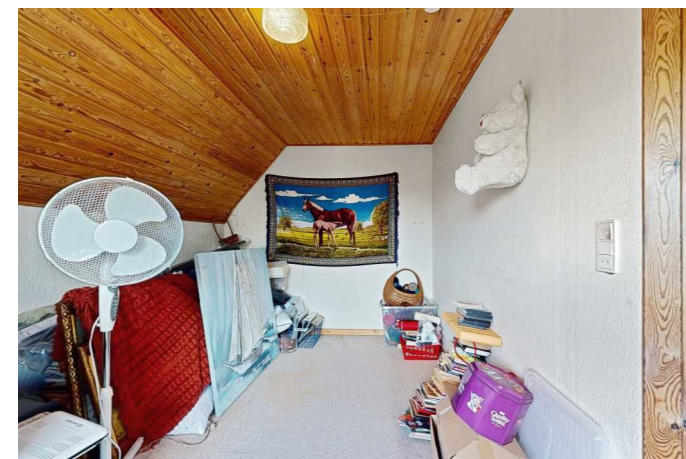
Dato: 19.04.2024



Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 198SC-003009
Ejerudgift/md.: 1.086

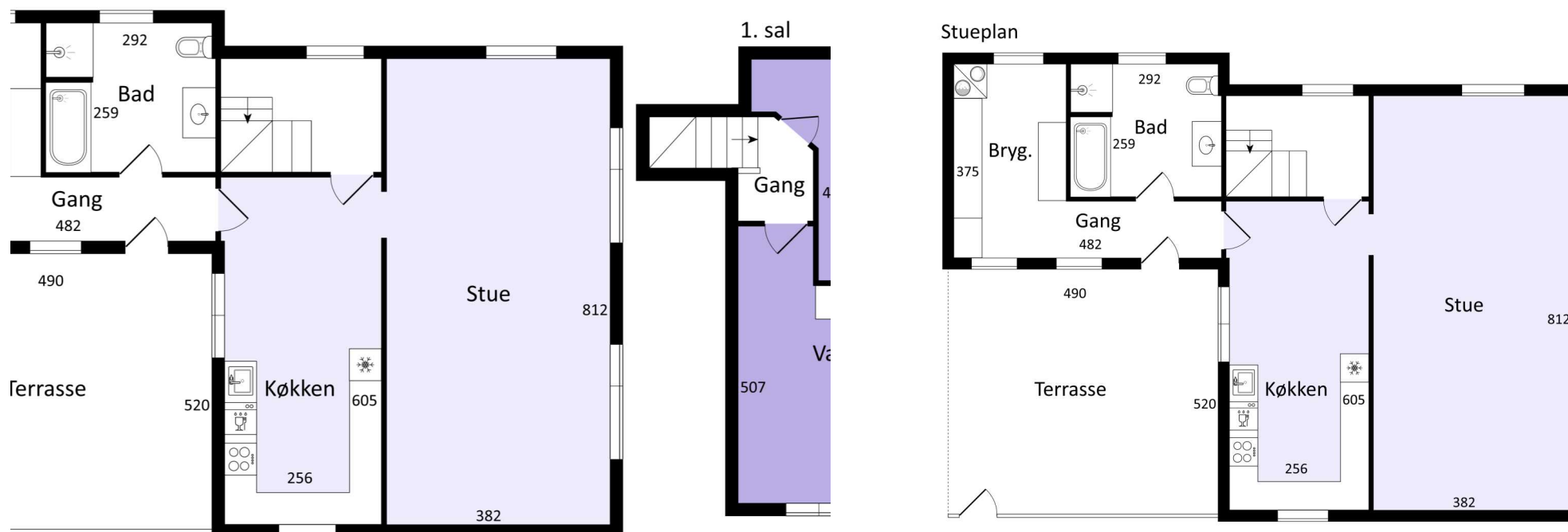
Dato: 19.04.2024



Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 198SC-003009
Ejerudgift/md.: 1.086

Dato: 19.04.2024

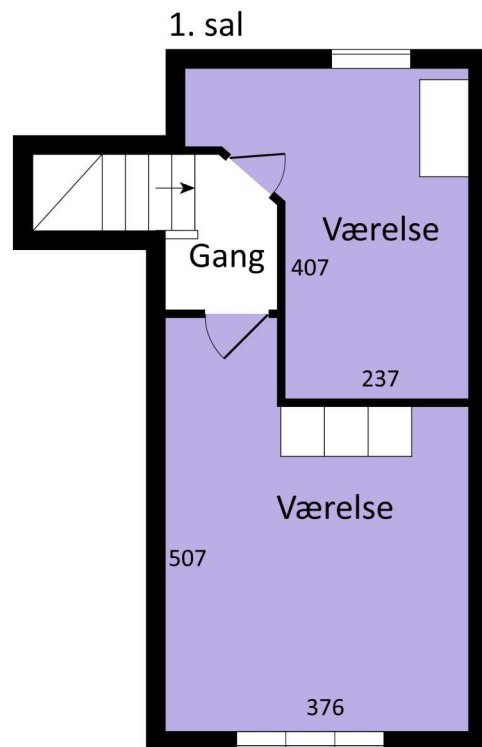


ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 395.000Sagsnr.: 198SC-003009
Ejerudgift/md.: 1.086

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 198SC-003009
Ejerudgift/md.: 1.086

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 15 al Ørum By, Ørum
BFE-nr.: 3198439
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1949/1995

Arealer*

Grundareal udgør: 1.182 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg. bebyg. areal: 91 m²
Kælderareal: 6 m²
Udnyttet tagetage: 24 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Andre bygninger: 36 m²
- heraf Udhus 36 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 27.03.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 513.000 kr.
Grundværdi: 169.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 410.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 135.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Beko køle-/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan: Blandet bolig- og erhvervsområde, landsbyen Ørum

Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 198SC-003009
Ejerudgift/md.: 1.086

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.700 Forbrug: og el
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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 salgsoptstillingens 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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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

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: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 198SC-003009
Ejerudgift/md.: 1.086

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse
Skorstensfejning, ANSLÆT

Pr. år

2.312
4.609
2.093
3.513
58
441

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 395.000
Tinglysningsafgift af skødet 4.250
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT 8.000
I alt 407.250
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

13.027

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 2.292 md./ 27.501 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.808 md./ 21.698 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: 19.04.2024

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 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: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 198SC-003009
Ejerudgift/md.: 1.086

Dato: 19.04.2024

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
Ingen													