

## Salgsopstilling

Adresse: Nygade 13, 9870 Sindal  
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 2017-095  
Ejerudgift/md.: 1.918

Dato: 13-08-2018



### Beskrivelse:

Pænt og velholdt parcelhus beliggende yderst centralt i Sindal by - tæt på skole, idræts- og svømmehal. Herudover er der gåafstand til bycentrum og dagligvarahandler m. m.

Huset, der er opført i 1984, er opført i røde sten - forsynet med termovinduer og har betontagsten, som er afvalmede. Boligarealet er på 130 m<sup>2</sup>. Udover beboelsen er der en carport/garage, som er opført i 1985 på 36 m<sup>2</sup>. Endvidere er der yderligere en bygning, som kan benyttes til væreksted/gildesal m.m.

Beboelsen er indrettet med køkken m. spiseplads - viktualierum - spise-/opholdsstue, soveværelse, flot badeværelse med væghængt toilet, gang/entre, 2 værelser - samt et stort opholdsrum - hvor man evt. kan indrette yderligere 2 værelser.

Et hus man bør se - hvis man gerne vil bo centralt med sine børn.

For fremvisning kontakt Chr. B. Nielsen telf. 41 31 44 00. Jeg fremviser gerne aften og weekend, jul, påske og pinse - og husk jeg er aldrig længere væk end nærmeste telefon.

### 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: Christian B. Nielsen

---

Adresse: Nygade 13, 9870 Sindal  
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 2017-095  
Ejerudgift/md.: 1.918

Dato: 13-08-2018

---

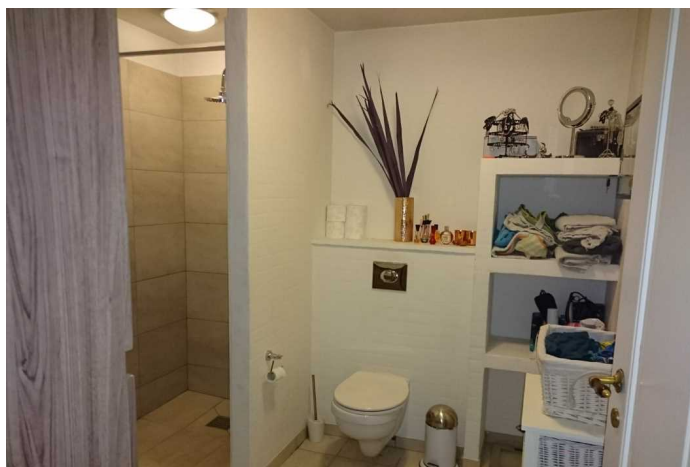


Stue 3

Adresse: Nygade 13, 9870 Sindal  
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 2017-095  
Ejerudgift/md.: 1.918

Dato: 13-08-2018





Adresse: Nygade 13, 9870 Sindal  
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 2017-095  
Ejerudgift/md.: 1.918

Dato: 13-08-2018

### Ejendomsdata :

#### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 47dm Sindal By, Sindal  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Off.  
Kloak: Off.  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el.  
Opført/ombygget år: 1984

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2015  
Offentlig ejendomsværdi: 1.050.000  
Heraf grundværdi: 173.100  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 966.000  
Grundskatteloftsværdi:

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 1195 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogen  
Hovedbyg.bebyg.areal: 130 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 55 m<sup>2</sup>  
- heraf garage: 36 m<sup>2</sup>  
- heraf udhus: 19 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR  
- af dato: 11-04-2017

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 10.08.00 Midtbyen - Nordvangen mv.  
Kommuneplan/Rammeområde: 300.1140.11 Boligområde Midtbyen og Nordvangen, S...  
Kommuneplan/Rammeområde: 300.1140.11 Boligområde Midtbyen og Nordvangen, S...  
Kommuneplan/Rammeområde: 300.1140.11 Boligområde Midtbyen og Nordvangen, S...  
Kommuneplan/Rammeområde: 300.1140.11 Boligområde Midtbyen og Nordvangen, S...

03.12.1986-38454-81 anm byrder, anm hæftelser  
12.10.1987-23922-81 Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld

### Tilbehør:

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

Keramisk kogepade (Induktion) mrk. Gorenje, Indbygningsovn mrk. Gorenje, Emhætte mrk. Gorenje, Opvaskemaskine mrk. Elektrolux, Køleskab mrk. Elektrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nygade 13, 9870 Sindal  
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 2017-095  
Ejerudgift/md.: 1.918

Dato: 13-08-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringselskabet Vendsyssel  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja, udvidet  
Forbehold: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

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 skal foreligge, før købsaftale indgås

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: C

Adresse: Nygade 13, 9870 Sindal  
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 2017-095  
Ejerudgift/md.: 1.918

Dato: 13-08-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	5.885,40	Kontantpris: 1.495.000,00
Husforsikring:	4.000,00	Tinglysningsafgift af skødet 5.330,00
Ejendomsværdiskat:	9.660,00	
Gebyr - rottebekæmpelse:	37,80	
Genbrug/storaffald 1 stk:	1.350,00	
240 l container helårs 1 stk:	2.082,00	
		I alt kr. 1.500.330,00
Ejerudgift i alt 1.år:	23.015,20	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.,
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
Ejerpantebreve: kr. 350.000		Ingen

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 75.000 Brutto **ex** ejerudgift: 6.846 md./ 82.147 år. Netto **ex** ejerudgift: 5.737 md./ 68.846 år v/ 29,09%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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: 13-08-2018

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: juli-januar **Forbehold:**

**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.

Adresse: Nygade 13, 9870 Sindal  
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 2017-095  
Ejerudgift/md.: 1.918

Dato: 13-08-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------