



Kirkevej 2
Tolne
9870 Sindal

PRIS	250.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	1.414
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	1.118
EJERUDGIFT (MD.)	889
BOLIGAREAL	83 m ²
KÆLDERAREAL	6 m ²
GRUNDAREAL	2.210 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1949
SAGSNUMMER	21930001863
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	F

Godt og billigt hus tæt ved Tolne by

Salgsopstilling

Adresse: Kirkevej 2, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 250.000Sagsnr.: 21930001863
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Fint lille hus med stor grund med kort afstand til Tolne. Huset er pænt moderniseret og indrettet i 1 ½ plan, hvor der i stueplan er entre, badeværelse med bruser, køkken og lyst værelse, samt dejlig lys stue med udgang til vestterrasse.

På 1. sal er der soveværelse og værelse

Fine udhuse med hobbyrum, redskabsrum og carport.
Huset er indflytningsklart og fremstår ubeboet.

Der er ikke bopælspligt.

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: Kjeld Westergaard

Adresse: Kirkevej 2, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 21930001863
Ejerudgift/md.: kr. 889

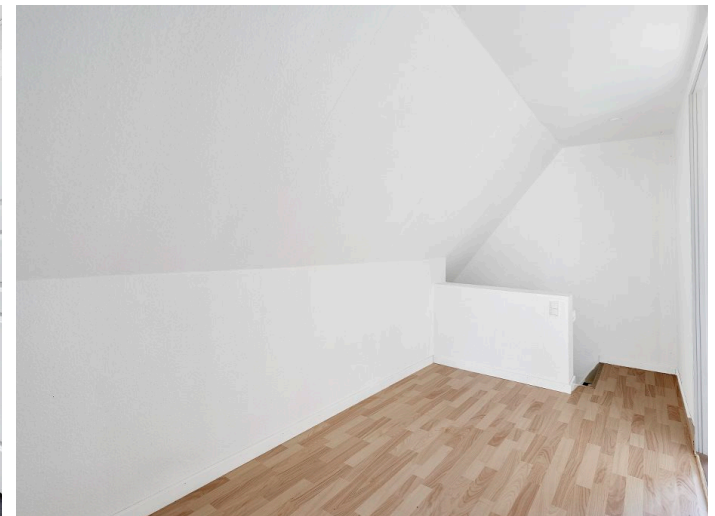
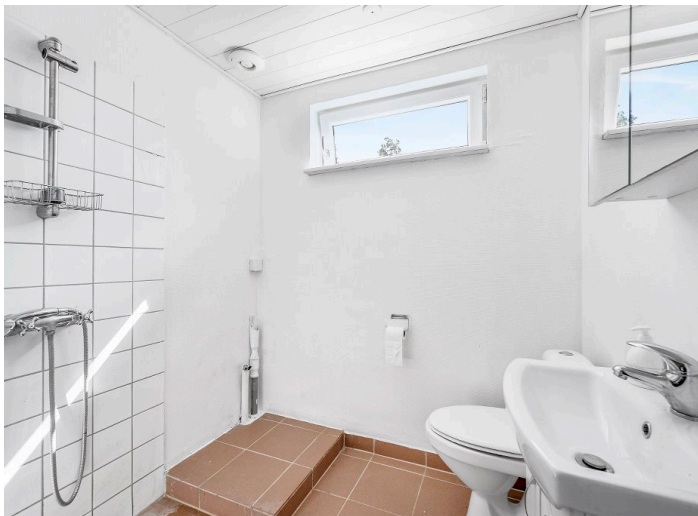
Dato: 26.3.2025



Adresse: Kirkevej 2, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 21930001863
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 26.3.2025



Adresse: Kirkevej 2, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 21930001863
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 26.3.2025



Adresse: Kirkevej 2, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 21930001863
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 26.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kirkevej 2, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 250.000Sagsnr.: 21930001863
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring Kommune
Matr.nr.: 16P Tolne By, Tolne
BFE-nr.: 3155032
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 332.000,00
Grundværdi: 130.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 265.600,00
Grundlag for grundskyld: 104.000,00

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

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

Komfur
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2210 m ²
- heraf vej:	260 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	65 m ²
Kælderareal:	6 m ²
Udnyttet tagetage:	18 m ²
Boligareal i alt:	83 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
-heraf Udhus	25 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

8.2.1949 Dok om forbud mod kolonial eller forderstofforretning mv
7.5.1955 Dok om byggelinier mv, Vedr 19Z
4.8.1966 Dok om adgangsbe­grænsning mv
4.2.2005 Dok om byggelinie mv.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kirkevej 2, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 250.000Sagsnr.: 21930001863
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Codan

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:**Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenet efter d. 1. januar 2008**
Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som har den viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.600,00 Forbrug: 15.712 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsopstillings 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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: F

Adresse: Kirkevej 2, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 21930001863
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 1.354,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	250.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.716,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.749,50
Husforsikring	kr. 4.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	3.350,00
Rottebekæmpelse	kr. 100,00	I alt	kr.	260.099,50
Genbrugsbidrag	kr. 2.380,00			
Renovation	kr. 1.120,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 10.670,56			

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: 1.414 md./ 16.966 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.118 md./ 13.422 år v/ 27,40 %

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: 26.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kirkevej 2, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 21930001863
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 26.3.2025

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:



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

Westergaard  **BOLIG**

www.westergaardbolig.dk