



Fint og moderniseret hus i Klokkeholm

Rosenvænget 20
Klokkeholm
9320 Hjallerup

PRIS	498.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.879
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.277
EJERUDGIFT (MD.)	1.197
BOLIGAREAL	115 m ²
KÆLDERAREAL	4 m ²
GRUNDAREAL	687 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1947
SAGSNUMMER	21930001668
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Adresse: Rosenvænget 20, Klokkerholm, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001668
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Rigtig hyggeligt og velmoderniseret villa, med kort afstand til skole og børnehave m.v. Her får du en fin bolig i 1 plan og i indflytningsklar stand med bl.a. nyere køkken, lofter og gulve. Velisoleret med isolering på indefra.

Villaen er indrettet uden nævneværdig spildplads med entre, pænt lyst køkken i åben miljø med den dejlige lyse stue, forgang, tv-stue med udgang til fin og hyggelig udestue. Der er tillige værelse og soveværelse, samt badeværelse i fin stand. En rigtig dejlig lys bolig.

Fra udestuen er der adgang til den dejlige sydvestvendte have med frugttræer, samt stor terrasse og hobbyrum, samt redskabsrum.

Her får du virkelig en fin bolig til billige penge. Kom og kig.

Supplerende oplysninger:

- Stue/køkken: Ydervægge er efterisoleret med 150mm isolering.
Gulve er isoleret med termoplader under gulvbelægning.
- Soveværelse: Ydervægge er efterisoleret med 50mm højisolering.
- Loftet: Der er blæst 3-400mm papiruld ind over hele loftet.
- Opvarmning: De seneste 4 år har det været godt 1000,- om måneden.

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: Rosenvænget 20, Klokkerholm, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001668
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 10.4.2025



Adresse: Rosenvænget 20, Klokkerholm, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001668
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

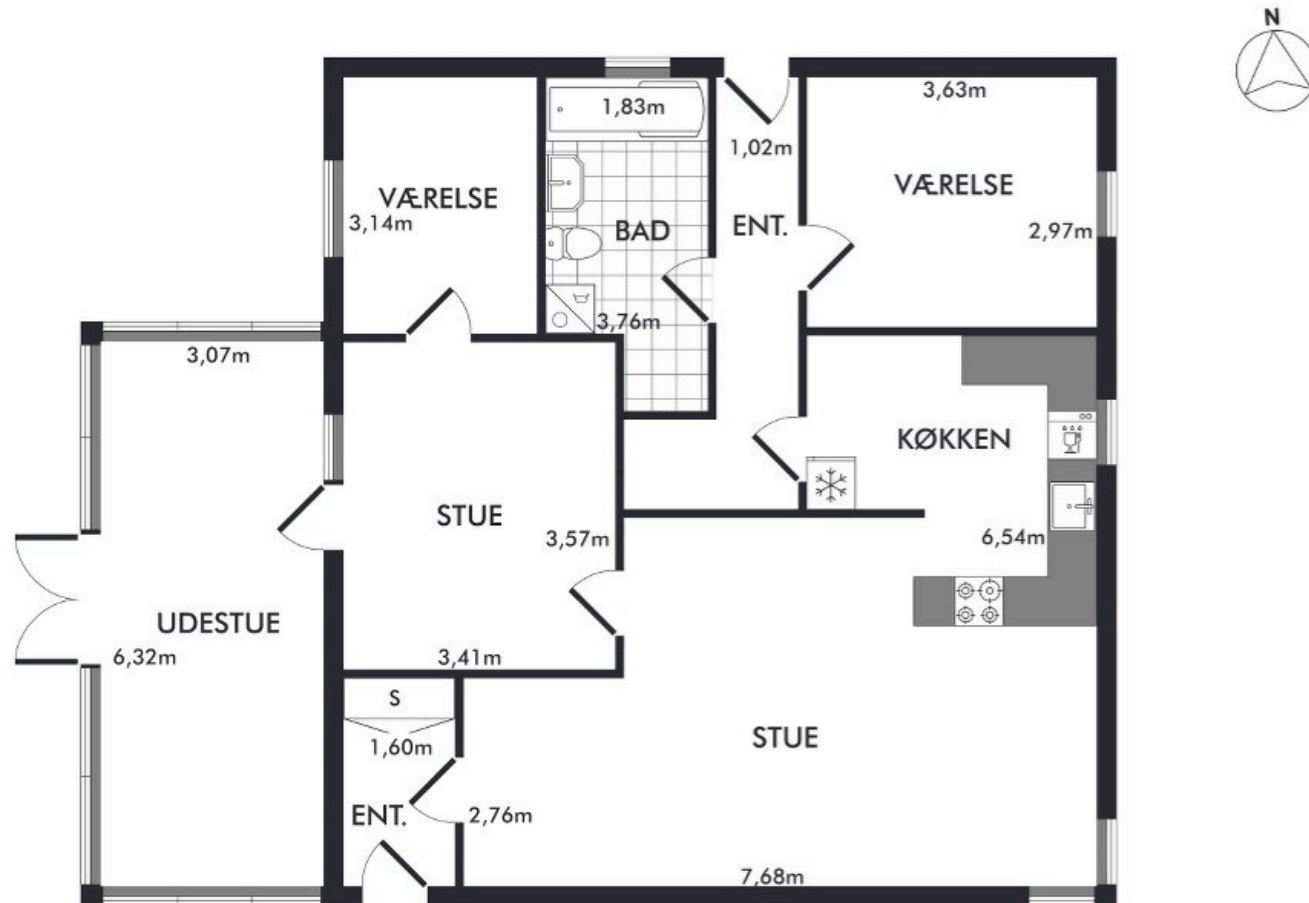
Dato: 10.4.2025



Adresse: Rosenvænget 20, Klokkerholm, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001668
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 10.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rosenvænget 20, Klokkeholm, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: 21930001668
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 1ev Klokkeholm, Hellevad
BFE-nr.: 3189110
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1947 / 1972**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 629.000,00
Grundværdi: 179.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 503.200,00
Grundlag for grundskyld: 143.200,00* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

Kogeplade
Emhætte
Ovn
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*Grundareal udgør: 687 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 115 m²
Kælderareal: 4 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Andre bygninger: 20 m²
-heraf Garage 20 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**22.11.1989 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.**Grundejerforening: Nej**

Adresse: Rosenvænget 20, Klokkerholm, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: 21930001668
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenede efter d. 1. januar 2008**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenede 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Rosenvænget 20, Klokkeholm, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001668
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 2.566,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	498.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.449,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.372,00
Husforsikring	kr. 4.800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	4.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 100,00	I alt	kr.	512.222,00
Genbrugsbidrag	kr. 3.305,00			
Renovation	kr. 1.147,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.367,32			

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: 2.879 md./ 34.545 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.277 md./ 27.318 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: 10.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Rosenvænget 20, Klokkeholm, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001668
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 10.4.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	303.181,97	303.181,97	263.186,20	DKK	2,00	19.127,10	22,25	7,61				



**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