



Højt og meget naturskønt beliggende landsted

Hybjergvej 201
9700 Brønderslev

PRIS	998.000
UDBETALING	50.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.599
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.431
EJERUDGIFT (MD.)	1.989
BOLIGAREAL	141 m ²
GRUNDAREAL	8.000 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1934
SAGSNUMMER	21930001720
EJENDOMSTYPE	Boliglandbrug
ENERGIMÆRKE	F

Salgsopstilling

Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Her er der fred og ro og skønne omgivelser, tillige med fin udsigt. Denne landejendom er højt beliggende i det flotte bakkede landskab vest for Brønderslev. Ejendommen har gode solide bygninger med gulstens stuehus og tilhørende stald og lade. Der er tillige fritliggende god garage indbygget i ejendommens maskinhus. I laden er der tillige fyrrum m. pillefyr. Rigtig fin have m. bl.a. frugttræer.

Boligen er indrettet i 1 plan med bryggers, gæstetoilet, viktualierum, køkken m. spiseplads, dejlig lys stue med udgang til sydvendt terrasse. Der er tillige entre, soveværelse og 3 værelser i tilbygning fra 1980, hvor der også er fint badeværelse med bruseniche.

Der er mulighed for tilkøb af yderligere jord.

Her får du en virkelig skøn og meget velbeliggende landejendom

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.

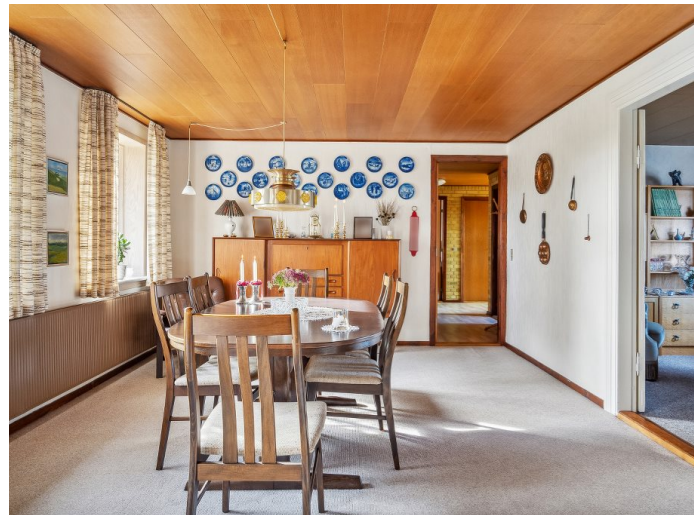
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kjeld Westergaard

Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025



Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025



Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025



Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025



Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025

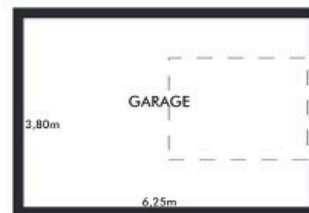
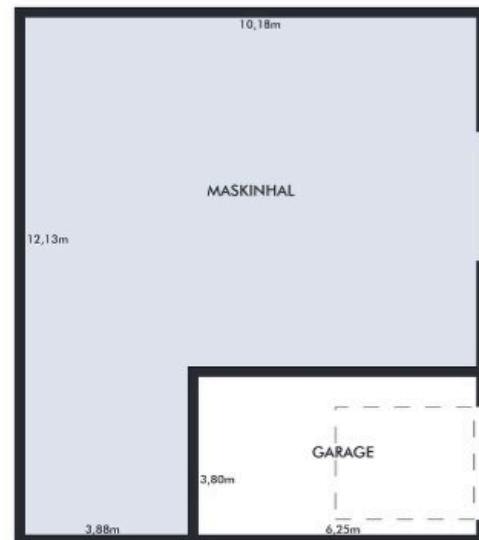


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 37a Ø. Hjermitslev By, Tolstrup
BFE-nr.: 1408806
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Pillefy
Opført/ombygget år: 1934 / 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.850.000,00
Grundværdi: 253.500,00
Evt. ejerboligværdi: 715.500,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.480.000,00
Grundlag for grundskyld: 202.800,00

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

Grundareal udgør:	8000 m ²
- heraf vej:	600 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	141 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Andre bygninger:	320 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	120 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	72 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	101 m ²
-heraf Garage	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej**Tilbehør:**

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

Komfur
Emhætte
Køleskab
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.

Udstykning

Ejendomsskat og ejendomsværdiskat er anslået, da der i forbindelse med en handel vil ske udstykning af jorden.

Skatterne er fastsat ud fra et areal på 80.656 m².

Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.548,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	998.000,00
Grundskyld	kr. 3.467,88	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.850,00
Husforsikring	kr. 7.900,00	I alt	kr.	1.005.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 193,62			
Genbrugsbidrag	kr. 3.121,00			
Renovation	kr. 838,75			
Skorstensfejning	kr. 800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.869,25			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.599 md./ 67.187 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.431 md./ 53.174 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: 24.3.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Hybjergvej 201, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 21930001720
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

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:

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	Kontantlån				DKK	-0,21			0				



**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