



Øl/vinbar i naturskønne Tolne med tilhørende bolig

Kirkevej 298A
Tolne
9870 Sindal

PRIS	298.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	1.690
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	1.336
EJERUDGIFT (MD.)	1.329
BOLIGAREAL	115 m ²
GRUNDAREAL	761 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1898
SAGSNUMMER	21930001865
EJENDOMSTYPE	Blandet bolig og erhverv
ENERGIMÆRKE	F

Salgsopstilling

Adresse: Kirkevej 298A, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001865
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 22.3.2025



Beskrivelse:

Her får du en rigtig billig ejendom med h.h.v. skøn beboelse på 1. sal og dejlig ølbar/vinstue med alt inventar. Her får du en virkelig hyggelig bar med pool-bord og flot rund bar. Der er gode toiletforhold, lille køkken og skønt barlokale. Der er tilhørende lagerrum og bag ejendommen er der skøn og hyggelig terrasse så solen kan nydes i dejlig lukket og læfyldt gårdmiljø. Ejendommen er beliggende lige ved banegården i Tolne.

På 1. sal er der skøn stor beboelse med 2 værelser, soveværelse, samt badeværelse og køkken. Der er udgang til tagterrasse med fin udsigt.

Og se så lige prisen. Både beboelse og egen bar til små penge. Her kan du let få et fint levebrød.

Klar til hurtig overtagelse så du kan få sommeren med.

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 298A, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001865
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

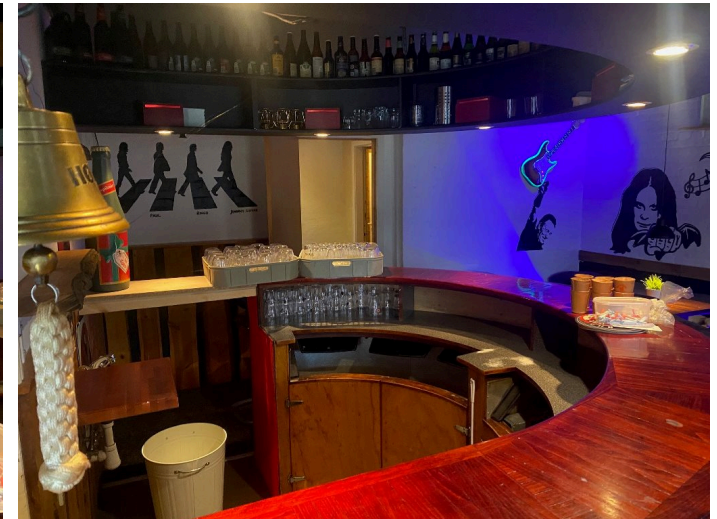
Dato: 22.3.2025



Adresse: Kirkevej 298A, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001865
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 22.3.2025



Adresse: Kirkevej 298A, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 298.000Sagsnr.: 21930001865
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 22.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Blandet bolig og erhverv
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 7n Dal, Tolne
BFE-nr.: 1800176
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1898 / 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 510.000,00
Grundværdi: 118.100,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 408.000,00
Grundlag for grundskyld: 94.480,00

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	761 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	162 m ²
-heraf Erhverv	162 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	115 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

4.9.1897 Dok om hegn, hegnsmur mv
7.5.1955 Dok om byggelinier mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kirkevej 298A, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 298.000Sagsnr.: 21930001865
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 22.3.2025

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

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: F

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 2025. 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 2025 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 2025.

Adresse: Kirkevej 298A, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001865
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 22.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.080,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	298.000,00
Grundskyld 2023	kr. 4.015,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	3.650,00
Husforsikring	kr. 4.500,00	I alt	kr.	301.650,00
Rottebekæmpelse	kr. 150,00			
Genbrugsbidrag	kr. 3.280,00			
Renovation	kr. 1.120,00			
Skorstensfejning	kr. 800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.945,80			

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: 1.690 md./ 20.274 år. Netto ekskl. ejerudgift: 1.336 md./ 16.035 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: 22.3.2025. 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 298A, Tolne, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001865
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 22.3.2025

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