

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hasselvej 20, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 6519000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

På en stor, ugeneret grund i udkanten af Mosbjerg venter velgjorte boligforhold og masser af udfoldelsesmuligheder. Man får fornøjelsen af en gennemtænkt ejendom fra 2001, som er præget af håndværksmæssig kvalitet og solide materialevalg. Der medfølger en stor garagebygning på 170 kvadratmeter med tre porte og et værksted. Hele bebyggelsen blev ombygget i 2009, og i 2024 udskiftede man den vestvendte træterrasse. Ejendommen er udstyret med solfanger og en luft-til-vand-varmepumpe, således at forbrugsomkostningerne er lave, og frem for alt bosætter man sig i naturen med læbælte, sø og græsenge på egen grund.

Ugeneret fristed

Hasselvej er en stikvej til Mosbjergvej og fungerer som en allé, der munder ud i gårdspladsen foran de matchende bygninger midt på grunden. Ejendommen ligger uforstyrret her, omkranset af åbne vidder og skov. Inde i læbæltet er der en stor sø med en ø i midten, og idyllen bliver yderligere forstærket af hestene, der for nuværende græsser på dele af engarealet. Ligeledes er udsigten over markerne et fremtrædende aktiv, som man får glæde af både ude og inde.

Garagebygningen gør det muligt at udfolde pladskrævende hobbyer eller erhverv. Den er indrettet med både en dobbelt og en enkelt garage samt et stort værksted, et disponibelt rum og et fyrrum. Grunden er i sig selv fuld af muligheder, og især husdyr er oplagt.

Indbydende bolig

Villaen fremtræder velholdt i træ med hvide sprossevinduer, og i væggene er der brandhæmmende og lydisolierende fibergips. Ydermere er boligen kendetegnet af en veldisponeret planløsning samt behagelige lysindfald og gennemgående kvalitetsmaterialer.

(fortsættes på næste side)

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: Hans Lilienhoff

Adresse: Hasselvej 20, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 6519000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.3.2025

En stor stue og et køkken-alrum udgør boligens opholdsrum, hvor der er rigelige mængder lys og god plads til at indrette hyggelige sektioner. Bemærk karnapperne, de franske døre og de lyse plankegulve, der alt sammen bidrager til den fremragende atmosfære. Selve køkkenet er et funktionelt, tidssvarende og elegant eksemplar. Der er også et viktualierum og et bryggers, og dernæst rummer huset særskilte værelsessektioner med fire værelser og to badeværelser i alt. Mens den ene ende er afsat til en soveværelsessuite med eget badeværelse og walk-in-closet, ligger tre værelser side om side med det øvrige badeværelse i modsatte ende af boligen. Begge badeværelser er med bruseniche.

Nær Danmarks nordligste naturpark

Med bopæl i Mosbjerg bliver naturen omdrejningspunkt for aktiviteter i hverdagen. Syd for byen bærer omgivelserne præg af et bakket istidslandskab med gammel løvskov og mange sjældne planter og insekter, der tilsammen danner Naturpark Tolne. I Tolne Skov er der både fredet natur, rekreative faciliteter og fortrinlige forhold for bær- og svampeplukning i efteråret. Samtidig bosætter man sig få kilometer fra vandet og sandstranden ved Tannis Bugt, ligesom Skagen og Grenen ligger en kort køretur herfra.

Mosebjerget er en aktiv landsby, hvor børnefamilier trives. Det skyldes både de naturskønne udflugtsmål i nærområdet, men også det faktum, at der er en god friskole med pasningstilbud samt en veldrevet dagligvarebutik og en tankstation i byen. Flere af byens bekvemmeligheder finder man i Frederikshavn, Hjørring eller Hirtshals, og det tager blot 20 minutter at køre til byerne.

Adresse: Hasselvej 20, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 6519000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 1by Eskær Hgd., Mosbjerg
BFE-nr.: 3150471
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2003 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.166.000,00
Grundværdi: 401.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 932.800,00
Grundlag for grundskyld: 320.800,00

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

Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Electrolux skabsfryser, Thermex emfang, Siemens ovn, Siemens kogeplader, Miele opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler, Siemens mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	17486 m ²
- heraf vej:	990 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	216 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	216 m ²
Andre bygninger:	170 m ²
-heraf Udhus	170 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Fortsættes på side 5

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Hjørring Kommuneplan 2021
- Plan - Vendsyssel Friskole, Mosbjerg
- Plan - Rekreativt område, Særligt planlægningsområde i området omkring Tolne
- Plan - Jordbrugsparcer ved Hasselvej, Mosbjerg
- Plan - Blandet byområde, Mosbjerg
- Plan - Det gælder fremtiden
- Plan - Planstrategi 2007, Hjørring Kommune
- Plan - Udviklingsplan 2011
- Plan - plus15 Plan og Udviklingsstrategi
- Plan - Tillæg til Hjørring Kommunes Plan- og Udviklingsstrategi 2015 "PLUS15" vedr. nye sommerhusområder i kystnærhedszonen
- Plan - Horisont og Handlekraft
- Plan - Nyt sommerhusområde i kystnærhedszonen ved Løkken
- Plan - Horisont og Handlekraft

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Plan - Jordbrugspartikel i Mosbjerg
- Plan - Lokalcenter Tolne - Mosbjerg

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - SI-F1A
- Kloakopland - SI-F1C
- Kloakopland - SI-F3

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hasselvej 20, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 6519000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Gjensidige

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun rørskade på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.200,00 Forbrug: 5.374 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme: varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Solvarme

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 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.

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

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Zonestatus:

Ejendommen er beliggende i byzone og landzone.

Adresse: Hasselvej 20, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 6519000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.757,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 5.293,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.018,58	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.500,00	I alt
Skadedyr	kr. 117,69	
Jordhåndtering	kr. 100,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.786,55	

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.291 md./ 243.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.068 md./ 192.811 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: 28.3.2025. 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>

Adresse: Hasselvej 20, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 65190000015
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.3.2025

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	Anden lånetype	1.603.378,09	1.603.378,09	1.609.150,25	DKK	2,74	96.743,32	26,00	6,77				

Servitutter - Fortsat fra side 2.

20.8.1884 Dok om fredning

8.8.1900 Dok om fredskov mv

31.1.1923 Dok om færdselsret mv

16.3.1977 Dok om luftfartshindringer mv, Om resp se akt, Vedr 1A Forprioritet

3.7.1980 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv