

Salgsopstilling

Adresse: Kirkebjergvej 14, Bislev, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0014-7912
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om en hverdag omgivet af natur og fællesskab? Kirkebjergvej 14 i Bislev byder på netop dette. Her får I et velholdt hus på 169 kvadratmeter, der ligger på en stor grund på 1950 kvadratmeter med en pragtfuld udsigt over de omkringliggende marker.

Hjemmet er indrettet med tanke på hygge og samvær. Terrassen er placeret således, at I kan nyde eftermiddags- og aftensolen, mens I lader blikket vandre ud over det åbne landskab. Haven byder på flere hyggelige kroge, hvor solen kan nydes fra morgen til aften.

For bilentusiasten er der en garage på næsten 100 kvadratmeter med højt til loftet, der giver plads til både opbevaring og projekter. Huset er desuden udstyret med en varmepumpe med jordvarme og et genvexsanlæg fra juli 2023, hvilket sikrer en energieffektiv og komfortabel bolig.

Familier vil værdsætte den korte gåtur til Bislev Skole, børnehave og vuggestue, som alle er placeret på samme matrikel og tilbyder et trygt og fællesskabsorienteret miljø for børnene. Vejen er en blind vej, hvilket sikrer ro og minimal trafik.

Bislev er kendt for sit stærke foreningsliv og sociale arrangementer, der skaber et levende og inkluderende lokalsamfund. Med tilbud som yoga og indendørs hockey er der rig mulighed for at dyrke både krop og sjæl.

Naturelskere vil glæde sig over den tætte beliggenhed til skov og vand, som indbyder til udendørs aktiviteter og afslapning i det fri. Kirkebjergvej 14 er en bolig, der tilbyder det bedste af landlig charme og et aktivt lokalsamfund – et perfekt sted at kalde hjem.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Kirkebjergvej 14, Bislev, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0014-7912
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 23.07.2024



Adresse: Kirkebjergvej 14, Bislev, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0014-7912
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 23.07.2024



Adresse: Kirkebjergevej 14, Bislev, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: SU-0014-7912
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkebjergvej 14, Bislev, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0014-7912
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 10 I Bislev By, Bislev
BFE-nr.: 3292288
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1990/2002

Arealer*

Grundareal udgør: 1.950 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 169 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Andre bygninger: 131 m²
- heraf Garage 88 m²
- heraf Carport 43 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.521.000 kr.
Grundværdi: 314.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.216.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 251.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokaplaner:

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Bislev by

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.08.1976 lbnr. 9487-75 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 75_N_68

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kirkebjergvej 14, Bislev, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0014-7912
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.500 Forbrug: 4.957,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.
Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Kirkebjergvej 14, Bislev, 9240 Nibe Kontantpris: kr. 1.698.000	Sagsnr.: SU-0014-7912 Ejerudgift/md.: kr. 1.511	Dato: 23.07.2024
--	--	------------------

Adresse: Kirkebjergvej 14, Bislev, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: SU-0014-7912
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
6.206
1.859
6.898
3.000
171Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.698.000
12.050
9.901
1.719.951

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

18.133

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.678 md./ 116.131 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.700 md./ 92.394 år v/26,58%
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: 23.07.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Kirkebjergevej 14, Bislev, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0014-7912
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 23.07.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

- Tilbehør:**
Tørretumbler - Wasco
Vaskemaskine - Bauknecht
Kølefryseskab - IKEA
Opvaskemaskine - IKEA
Emhætte - Thermex
Komfur - Bosch