

Salgsopstilling

Adresse: Birkealle 6, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0017-5348
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Birkealle 6, en indbydende villa, der udstråler hjemlig varme og byder på en beliggenhed, der forener byliv og natur. Denne ejendom er perfekt for familien, der ønsker at slå rødder i et trygt og aktivt lokalsamfund.

Denne velholdte villa fra 1962 er gennem årene blevet kærligt opdateret, hvor blandt andet en nyindrettet forgang og moderniserede faciliteter i garagen har løftet boligens funktionalitet og komfort. Med sine 169 kvadratmeter og en grund på 817 kvadratmeter, er her plads til både hverdagens travlhed og livets stille stunder.

Hjemmets hjerte er det moderniserede køkken, der med sin åbne forbindelse til spisestuen danner rammen om familiens samvær. De lyse og indbydende opholdsrum inviterer til hygge og afslapning, mens brændeovnen tilføjer en ekstra dimension af hygge i de kolde måneder. Fire velproportionerede værelser sikrer, at hver familiemedlem får sit eget private frirum.

I haven kan man nyde solens stråler, mens børnene leger trygt i de grønne omgivelser. Den overdækkede terrasse er perfekt til de lune sommeraftener og familiefester. Ejendommen har desuden en dobbelt garage, der giver god plads til opbevaring og hobbyprojekter.

Beliggenheden er ideel med tæt tilknytning til Nibe Skole og daginstitutioner som Børnehaven Dragehaven og Børnehaven Solsikken, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilien. Det lokale fællesskab styrkes gennem gadefester og sociale arrangementer, som er med til at skabe et unikt naboskab.

Oplev den charmerende by Nibe, hvor historiske gader møder moderne faciliteter som svømmehal og indkøbsmuligheder. Med en herlig blanding af kultur og natur lige uden for døren, er Birkealle 6 det ideelle valg for den aktive familie, der værdsætter et rigt og sammenhængende lokalliv.

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: Kim Hougaard

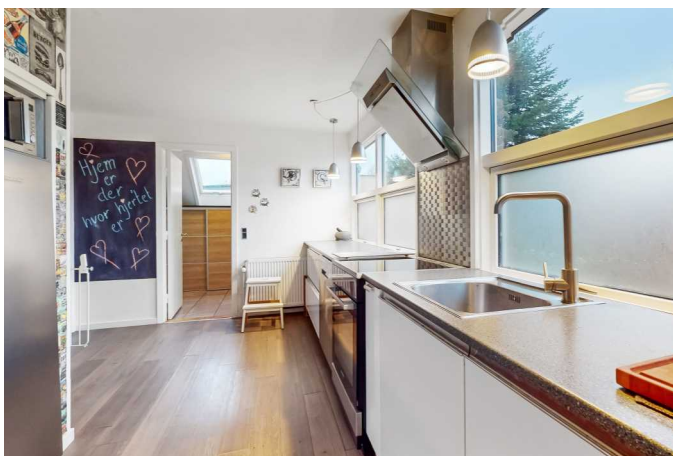
Adresse: Birkealle 6, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0017-5348
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.07.2024



Køkken



Køkken



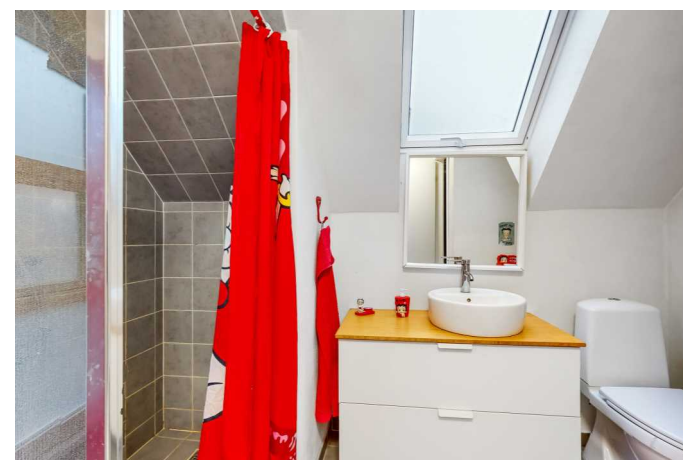
Spisestue



Spisestue



Soveværelse



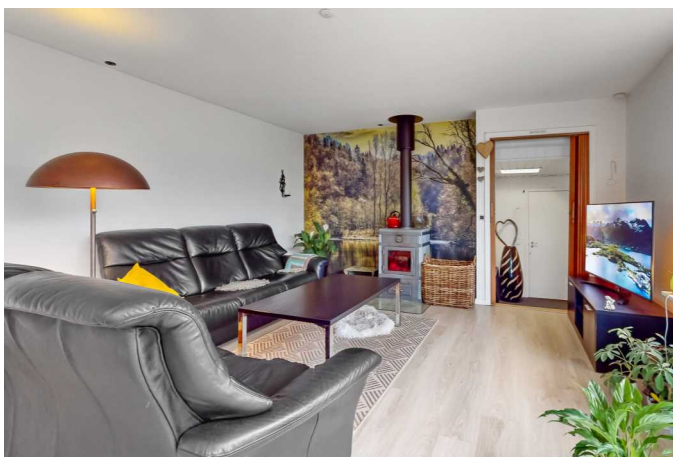
Badeværelse

Adresse: Birkealle 6, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0017-5348
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.07.2024



Stue



Stue



Soveværelse



Spisestue



Terrasse



Set fra haven

Adresse: Birkealle 6, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0017-5348
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Birkealle 6, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0017-5348
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 4 v Nibe Markjorder
BFE-nr.: 5559635
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1962/1978

Arealer*

Grundareal udgør: 817 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 109 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 60 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Andre bygninger: 73 m²
- heraf Garage 28 m²
- heraf Udhus 45 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.154.000 kr.
Grundværdi: 944.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.723.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 755.200 kr.

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

Tilbehør:

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

Komfur: Blomberg
Køleskab: Blomberg
Opvasker: Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Grydstedvej, Lundevej m.fl.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.01.1971 lbnr. 482-75 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 75_E_396
Nr. 2 lyst d. 25.06.1984 lbnr. 7234-75 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmemforsyning mv Filnavn: 75_K_276

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Birkealle 6, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0017-5348
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.192

Forbrug: 22,15 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Birkealle 6, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0017-5348
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.788	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.588	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebækæmpelse, 2023	kr.	104	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejer, anslået	kr.	500	I alt	kr.	2.016.850
Husforsikring	kr.	4.883	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.		
Renovation, Aconto 2023	kr.	2.984			
Ejerudgift i alt 1 år		22.847			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.356 md./ 136.271 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.035 md./ 108.423 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: Birkealle 6, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0017-5348
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.
Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.