

## Salgsopstilling

Adresse: Stillekrogen 40, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: SC-0021-0024  
Ejerudgift/md.: kr. 745

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Forestil dig et sted, hvor du kan forme din fremtid præcis som du ønsker det. På Stillekrogen 40 i det fredelige Svenstrup J, udbydes nu en generøs byggegrund på 975 kvadratmeter, der venter på at blive grundlaget for dit drømmehjem.

Denne attraktive grund giver dig friheden til at designe og bygge et hjem, der passer til netop dine behov og ønsker. Uanset om du drømmer om en moderne arkitekttegnet villa eller et charmerende familiehus, er mulighederne her uendelige.

Beliggende i et roligt kvarter, er dette sted ideelt for dig, der værdsætter et fredfyldt miljø tæt på naturen. Her kan du nyde morgenkaffen i dit fremtidige køkken, mens du ser ud over din have, der kan blive et fristed for familie og venner.

Svenstrup J er en by, der byder på et stærkt lokalsamfund og alle de nødvendige faciliteter for en komfortabel hverdag. Tæt på finder du både skoler, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter, hvilket gør dette til et ideelt sted for både børnefamilier og dem, der søger et roligt sted at trække sig tilbage.

Med en kort køretur kan du desuden nå større byer og transportforbindelser, der nemt forbinder dig med resten af landet.

Grib chancen for at realisere dit byggeprojekt på Stillekrogen 40, hvor du kan skabe et hjem, der reflekterer din personlige stil og bliver rammen om mange års gode minder. Lad os hjælpe dig med at tage det første skridt mod dit nye 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

Adresse: Stillekrogen 40, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: SC-0021-0024  
Ejerudgift/md.: kr. 745

Dato: 31.08.2024



Adresse: Stillekrogen 40, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000Sagsnr.: SC-0021-0024  
Ejerudgift/md.: kr. 745

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 ad Ellidshøj By, Ellidshøj
BFE-nr.:	100100965
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	N/A
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	N/A

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	1.011.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	808.800 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør:	975 m <sup>2</sup>
- heraf vej	

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

Boligområde nord for kirken, Ellidshøj

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021  
Kommuneplanramme - Doktorparken m.m.**Servitutter:**Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Vides ikkeAndre forhold af væsentlig betydning:

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

**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](http://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.

Adresse: Stillekrogen 40, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: SC-0021-0024  
Ejerudgift/md.: kr. 745

Dato: 31.08.2024

### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

#### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

#### Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**EI:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Stillekrogen 40, 9230 Svenstrup J  
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

 Sagsnr.: SC-0021-0024  
 Ejerudgift/md.: kr. 745

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Grundskyld		5.985	Kontantpris/udbetaling		595.000
Renovation, ANSLÅET		2.800	Tinglysningsafgift af skødet		5.450
Rottebekæmpelse, ANSLÅET		150	I alt		600.450
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>					
Ejerudgift i alt 1 år		8.935			

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/nettoydelelse 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.984 md./ 47.805 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.079 md./ 36.945 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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: Stillekrogen 40, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: SC-0021-0024  
Ejerudgift/md.: kr. 745

Dato: 31.08.2024

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