

Salgsopstilling

Adresse: Trælbjergvej 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 198SC-003017
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 18.06.2024



Beskrivelse:

Jeres nye hjem venter jer her på Trælbjergvej 77 - en skøn landejendom tager imod jer i naturskønne omgivelser, og I får højt til himlen og plads til nærvær på jeres base. Hertil får I en veldisponeret planløsning med plads til hele familien. Det glæder os at byde jer indenfor!

En stor entré kombineret med bryggers tager imod jer, og I vil med det samme fornemme følelsen af ro. Her kommer I af med overtøjet, før I bevæger jer ind i boligens køkken med flot bord- og skabsplads, og hvor I kan nyde udsigten til de omkringliggende naturarealer under madlavningen.

I stuen ved siden af har I flot, højt til loftet med et skønt lysindfald. Her er plads til indretning af spisebordsafdeling, hvor I kan samles om familiemiddage, mens sofahjørnet indbyder til hyggelige aftener med afslapning. For enden af stuen har I udgang til en hyggelig udestue, hvorfra jeres skønne have kan tilgås med masser af plads til leg og hygge.

I stueplan finder I desuden boligens rummelige badeværelse med stor bruseniche, et rummeligt gangareal samt boligens 2 første værelser. Endnu et værelse er at finde på 1. salen, ligesom I har en møblerbar repos med åben forbindelse til stuen.

Jeres nye adresse her på Trælbjergvej 77 ligger i et dejligt naturområde lige op ad Borredal med vej fra gården til dalen. Her omgiver I jer med natur og ro allerede på jeres base. Nærmeste skole, til 7.klasse, med dusordning finder I blot 3 kilometer fra hoveddøren, mens indkøb klares i Gistrup 10 minutters kørsel væk. Der er også en købmand i Fjellerad. Hertil når I Aalborg centrum cirka 20 kilometer fra basen.

Book jeres fremvisning allerede nu!

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.

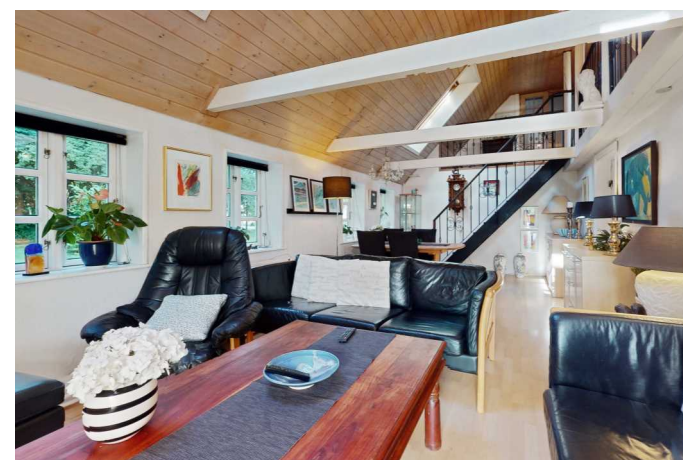
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Trælbjergvej 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

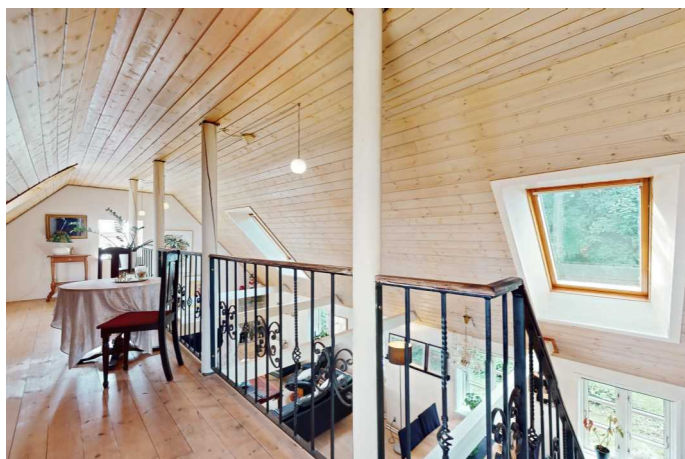
Sagsnr.: 198SC-003017
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 18.06.2024



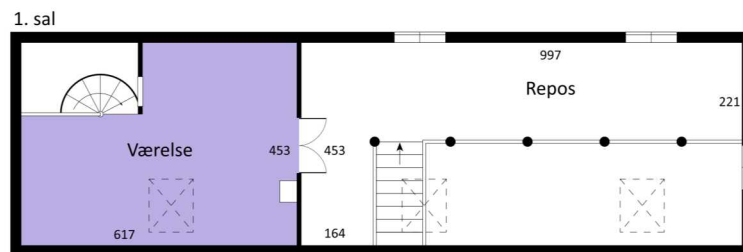
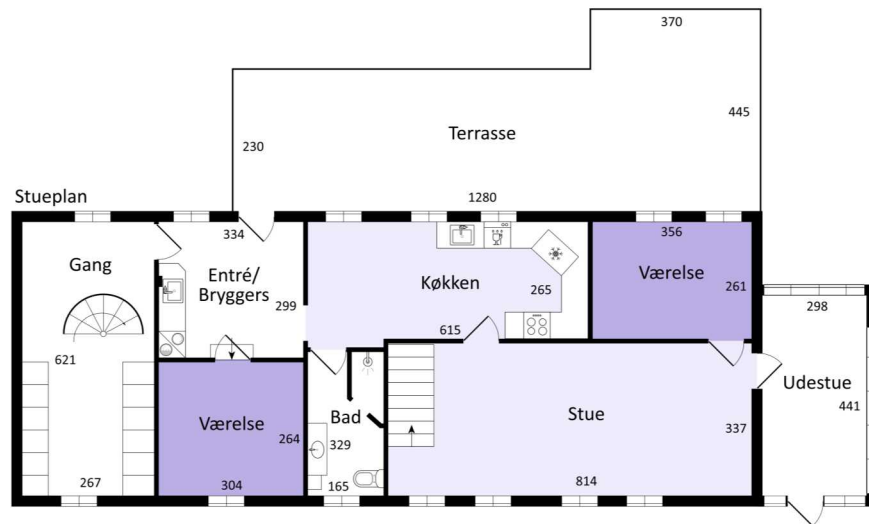
Adresse: Trælbjergvej 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 198SC-003017
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 18.06.2024



Adresse: Trælbjergvej 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 198SC-003017
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 18.06.2024



Adresse: Trælbjergvej 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 198SC-003017
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 18.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 25 a Håls By, Gunderup
BFE-nr.: 7825107
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej:
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1876

Arealer*

Grundareal udgør: 8.473 m²
- heraf vej 605 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 127 m²
- heraf Udhus 393 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 25 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Andre bygninger: 18 m²
- heraf Udhus 18 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.702.000 kr.
Grundværdi: 973.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.361.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 778.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Køleskab - Samsung
Opvaskemaskine - Elektrolux
Tørretumpler - Boss
Vaskemaskine - Whirlpool
Komfur - Gas

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.12.1910 lbnr. 932167-76 Tillægstekst Dok om vej mv BESTILLES PA RIGSARKIVET

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Grundejerforening: Nej

Adresse: Trælbjergvej 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 198SC-003017
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 18.06.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 4.920,00 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 E.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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 2024.

Adresse: Trælbjergvej 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 198SC-003017
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 18.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.944	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.760	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.962	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	76	I alt	kr.	1.312.650
Renter/gebyrer ejendomsskat 2020	kr.	255	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.		
Skorstensfejer	kr.	697			
Tømning af bundfældningstank	kr.	536			
Husforsikring, anslået	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1 år		22.730			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.423 md./ 89.075 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.905 md./ 70.863 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: 18.06.2024
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: Trælbjergvej 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 198SC-003017
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 18.06.2024

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
Ingen													