

Salgsopstilling

Adresse: Elsdyrvej 25, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.098.000Sagsnr.: MP-0014-9612
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 28.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Elsdyrvej 25, en indflytningsklar etplansvilla, der byder på en harmonisk balance mellem det rolige familieliv og byens faciliteter. Denne velholdte rødstensvilla er beliggende i et fredeligt villaområde med grønne områder lige ved døren og tæt på City Syd.

Hjemmet er omfavnet af en stor, indbydende fliseterrasse, der inviterer til udendørs hygge og samvær. Den velanlagte have er et perfekt legerum for børnene og en oase for de voksne med udsigt til det grønne Dall villaby. Med en placering for enden af en stille vej, der ender i en gangsti, er her både trygt og fredeligt for børnefamilien.

Inden døre venter et lyst og indbydende køkken-alrum, hvor et ovenlysindue sikrer et skønt lysindfald. Stuen er hjertet i hjemmet med trægulv og en hyggelig brændeovn, der garanterer varme og stemning på de kølige aftener. Tre velproportionerede værelser giver plads til både privatliv og familieliv.

Denne ejendom har gennem årene gennemgået en række forbedringer, der sikrer en bekymringsfri hverdag. Med alt fra nye indvendige døre til efterisolering af loftrummet, er her tænkt på både komfort og energieffektivitet.

Med en kort køretur til Aalborg centrum og tæt på daginstitutioner og skole, er alle hverdagens gøremål inden for rækkevidde. Denne villa er en ideel base for familien, der ønsker at kombinere det bedste fra by og natur. Oplev selv, hvordan Elsdyrvej 25 kan blive rammen om jeres familiedrømme.

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.

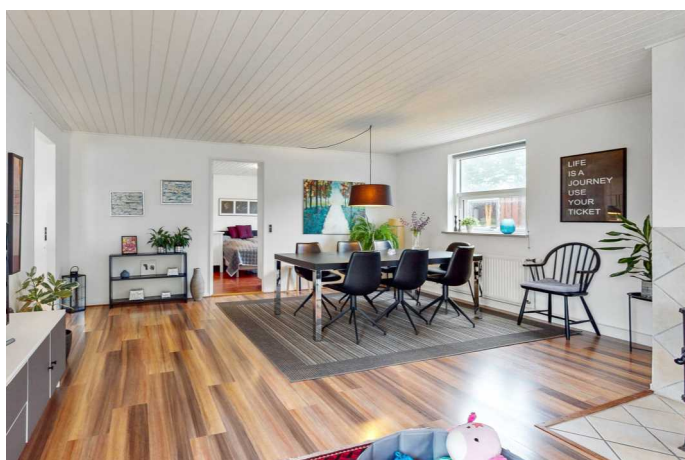
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Elsdyrvej 25, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: MP-0014-9612
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

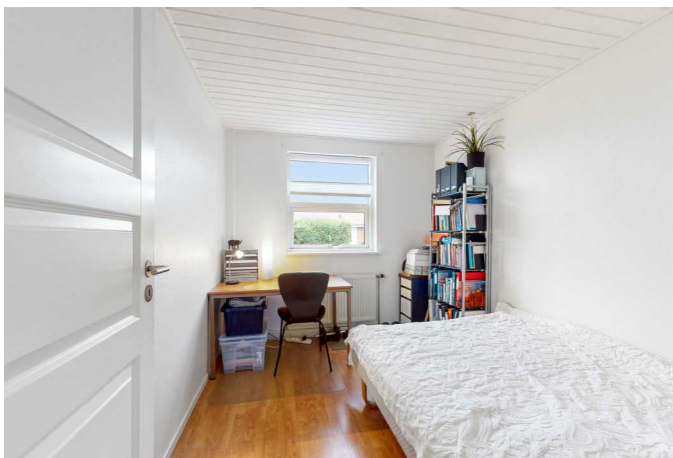
Dato: 28.06.2024



Adresse: Elsdyrvej 25, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: MP-0014-9612
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 28.06.2024



Adresse: Elsdyrvej 25, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.098.000Sagsnr.: MP-0014-9612
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 28.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Elsdyrvej 25, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: MP-0014-9612
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 28.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 py Skalborg By, Skalborg
BFE-nr.:	3312910
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1986

Arealer*

Grundareal udgør:	838 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	116 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
- heraf Carport	46 m ²
- heraf Drivhus	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.083.000 kr.
Grundværdi:	1.112.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.666.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	889.600 kr.

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

Tilbehør:

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

Blomberg opvaskemaskine
Wasco instuduktion plade
Zanussi ovn
Bosch vaskemaskine
Scandomestic køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Ny Dallvej m.v.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme - Hjortevej m.m.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.02.2023 lbnr. 1014637859 Servitut med lovbestemt prioritet

Anmærkning om adkomst 16.02.2023 1014627870 Filnavn:

6a77ce8d-f29f-44db-8120-cff849a76701

Nr. 2 lyst d. 11.12.1979 lbnr. 941211-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_T-A_118

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

Grundejerforening: Ja

Navn: .

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Elsdyrvej 25, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: MP-0014-9612
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 28.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm.Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.993 Forbrug: 257,40 m³ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Endvidere fremgår følgende forbrug af energimærket: 151 Kilo træbriketter kr. 230

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.

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.

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.

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.

Adresse: Elsdyrvej 25, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: MP-0014-9612
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 28.06.2024

Produktionsåret for brændeovnen er sælger ukendt.

Adresse: Elsdyrvej 25, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.098.000Sagsnr.: MP-0014-9612
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 28.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse, 2023
Grundejerforening, ANSLÅET
Husforsikring, ANSLÅET
Renovation, 2023kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
8.499
6.583
116
2.800
5.500
2.938Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.2.098.000
14.450
8.000
2.120.450

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

26.435

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.983 md./ 143.798 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.535 md./ 114.417 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: 27.06.2024
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: Elsdyrvej 25, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: MP-0014-9612
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 28.06.2024

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

Forsikringsforhold:
Insekt og svampeskade
Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på:
Trækonstruktion/beklædning i berøring med terræn på udhus/skur samtdør til udhus..