

Salgsopstilling

Adresse: Else Marie Pades Vej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.895.000

Sagsnr.: KH-0003-4387
Ejerudgift/md.: kr. 875

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Er I ikke lykkes med at finde lige præcis jeres drømmehjem i jeres boligjagt? Tøv ikke - her på Else Marie Pades Vej 38 får I skønne muligheder for at skabe jer lige præcis den base, I har manglet. Som den sidste grund på vejen får I en helt fantastisk udsigt ud mod skoven på den ene side og udsyn til byen, engene og Limfjorden i horisonten på den anden side. Jeres nye hjem må i øvrigt opføres i 2 plan, hvilket sikrer jer unikke muligheder for at invitere den skønne natur indenfor til stor glæde for både store og små. Skulle det have interesse, kan der følge arkitekttegninger til det smukkeste atriumhus med i handlen.

Vender I næsen mod syd, finder I Drastrup Skov, mens I mod øst finder den grønne grusgrav, der i dag er et smukt naturområde, hvor Aalborg Kommune i skrivende stund planlægger at etablere et dejligt aktivitetsområde. I bosætter jer i herlige Frejlev, der tilbyder et fantastisk foreningsliv med et bredt spænd af aktiviteter af alle arter for både børn og voksne. Idrætslivet blomstrer i særlig grad, hvor St. Restrup IF danner rammer om masser af aktiviteter i Frejlevhallen. Hverdagens indkøb såvel som lækker take-away og enkelte forretninger når I langs Nibevej, og trænger I til at mærke storbyens summende stemning, når I Aalborg C en lille køretur på kun 15 minutter væk.

Det sælger næsten sig selv, ikke? Tag en tur rundt i området og mærk på egen krop, at det er det helt rigtige - kun fantasien sætter grænserne her!

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

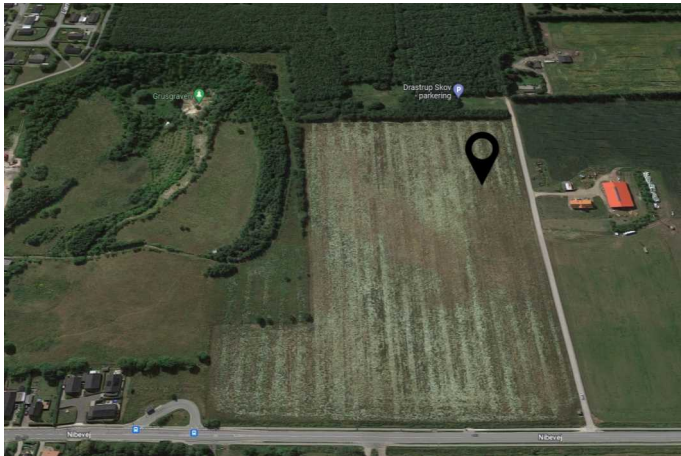
Estaldo

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

Adresse: Else Marie Pades Vej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.895.000

Sagsnr.: KH-0003-4387
Ejerudgift/md.: kr. 875

Dato: 31.08.2024



Adresse: Else Marie Pades Vej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.895.000Sagsnr.: KH-0003-4387
Ejerudgift/md.: kr. 875

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	10 ar Frejlev By, Frejlev
BFE-nr.:	100493540
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	1.072.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	857.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	960 m ²
- heraf vej	

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

Boliger, Nibevej, Frejlev

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Vest for den grønne grusgrav

Servitutter:Nr. 1 lyst d. 31.10.2022 lbnr. 1014360932 Filnavn:
d2e23796-94f4-43e6-8e7f-b009c54deb37Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Udsigten Frejlev

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Andre 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

Der henvises til side 5

Adresse: Else Marie Pades Vej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.895.000Sagsnr.: KH-0003-4387
Ejerudgift/md.: kr. 875

Dato: 31.08.2024

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af det samlede område, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget på den aktuelle grund endsige i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er:

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: Ja

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: Else Marie Pades Vej 38, 9200 Aalborg SV
 Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.895.000

 Sagsnr.: KH-0003-4387
 Ejerudgift/md.: kr. 875

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Grundskyld	kr.	6.346	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundejerforening	kr.	4.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.908.250
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.					
Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".					
Ejerudgift i alt 1 år		10.496			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.500 md./ 149.995 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.663 md./ 115.954 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: Else Marie Pades Vej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.895.000Sagsnr.: KH-0003-4387
Ejerudgift/md.: kr. 875

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:

Ingen

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

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.

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.

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået [til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet]/[ud fra reference-grundsalgshandelspriser]/[ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger]/[fritekst]. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.