

## Salgsopstilling

Adresse: Ferslev Byvej 13B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 2.450.000Sagsnr.: MP-0019-3540  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 21.06.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Ferslev Byvej 13B, et charmerende rækkehus, der tilbyder en perfekt balance mellem komfortabelt familieliv og et aktivt fællesskab. Dette hjem byder på 129 kvadratmeter veludnyttet boligareal, der er ideelt for den moderne familie, der værdsætter både privatliv og samvær.

Huset er placeret på en 367 kvadratmeter stor grund, hvor børnene frit kan lege og udforske. Det lokale fællesskab er hjertet i Ferslev, hvor borgerforeningen arrangerer alt fra vinsmagninger til fællesspisning og store fester, hvilket giver en unik mulighed for at blive en del af byens sociale liv. Med et aktivt fællesskab, der også er tilgængeligt på sociale medier, vil I hurtigt føle jer hjemme.

Naturelskere vil glæde sig over Ferslev Bakkesti, en naturskøn rute, der indbyder til gåture og løb, samt en længere trampesti, der er perfekt til hundeluftning og udendørs eventyr. Derudover er der tæt på både skole og børnehave, hvilket gør hverdagens logistik lettere for børnefamilien.

Hjemmet er udstyret med et Genvex anlæg, der sikrer et sundt indeklima, og køkkenet prydes af en smuk keramik bordplade, der tilføjer et strejf af elegance. Til ejendommen hører også et rummeligt skur på 12 kvadratmeter, hvoraf de 5 er isoleret og forsynet med el og radiator, hvilket giver ekstra plads til opbevaring eller hobbyprojekter.

Dette rækkehus på Ferslev Byvej 13B er mere end bare en bolig; det er en mulighed for at skabe et hjem i et område, hvor livskvalitet og fællesskab går hånd i hånd. Her kan I skabe jeres egen oase, hvor hverdagen kan nydes til fulde.

### Vigtig information:

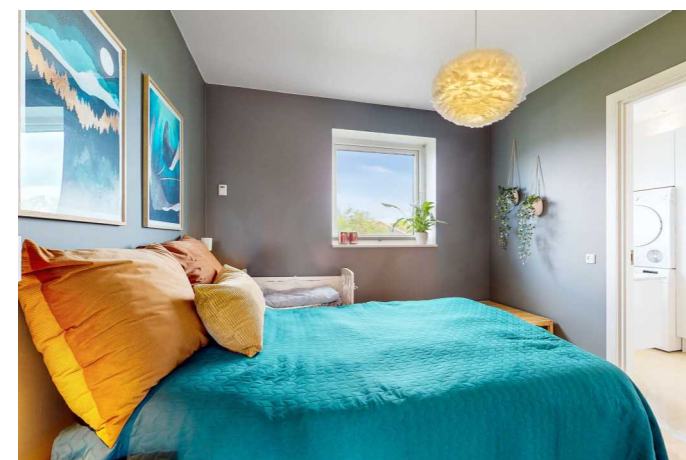
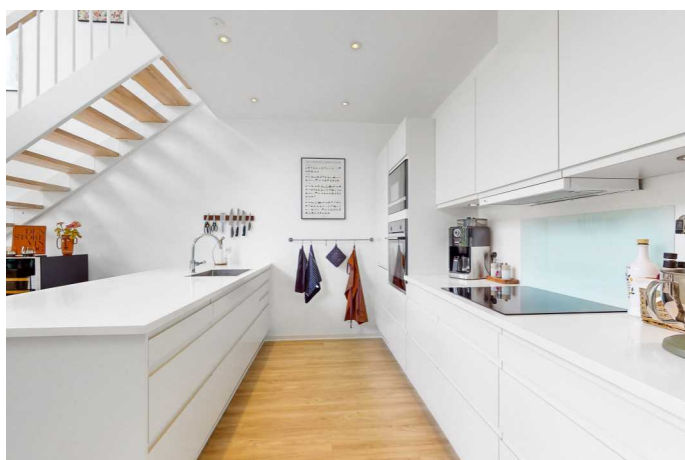
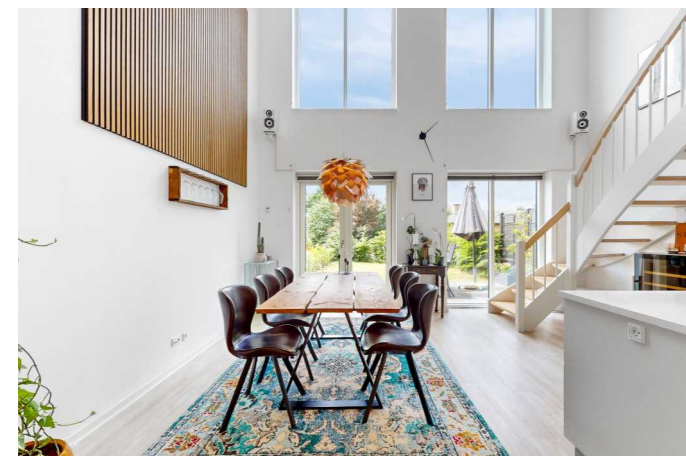
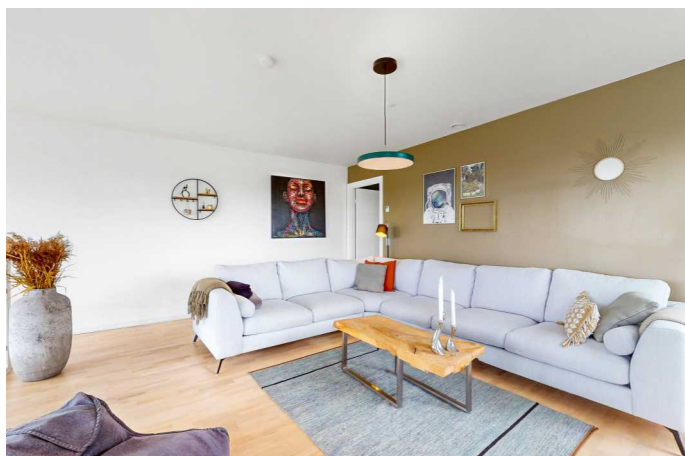
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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

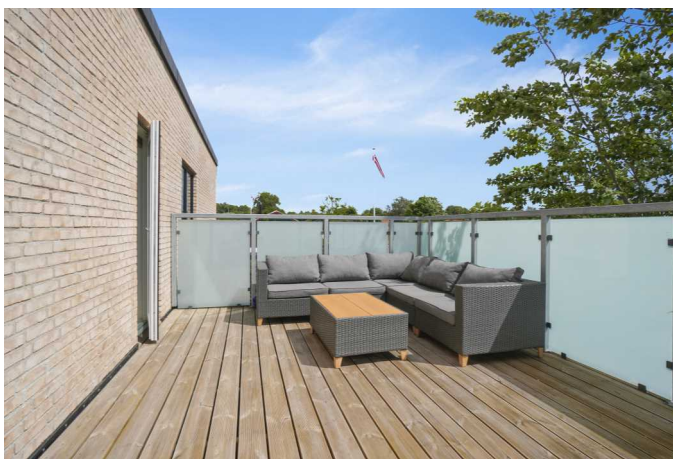
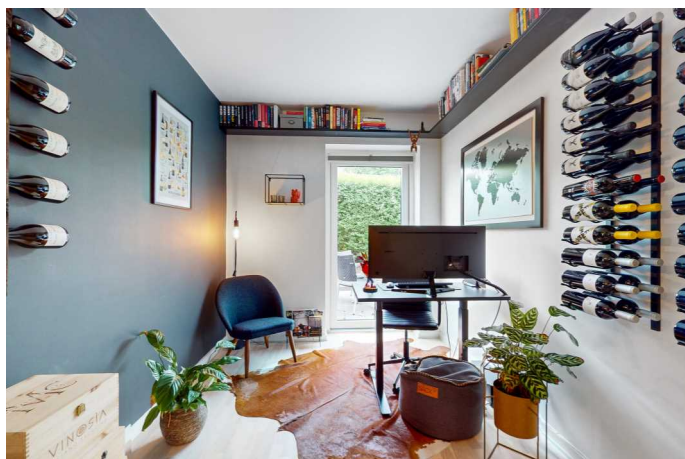
Adresse: Ferslev Byvej 13B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 2.450.000Sagsnr.: MP-0019-3540  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 21.06.2024



Adresse: Ferslev Byvej 13B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 2.450.000Sagsnr.: MP-0019-3540  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 21.06.2024



Adresse: Ferslev Byvej 13B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 2.450.000Sagsnr.: MP-0019-3540  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 21.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ferslev Byvej 13B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 2.450.000Sagsnr.: MP-0019-3540  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 21.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                     |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse               |
| Kommune:            | Aalborg                      |
| Matr.nr.:           | 8 cr Ferslev By, Ferslev     |
| BFE-nr.:            | 100146264                    |
| Zonestatus:         | Byzone                       |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg   |
| Vej:                | Fælles/privat                |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme         |
| Opført/ombygget år: | 2019                         |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 2.294.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 428.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.835.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 342.400 kr.   |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 367 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej             | 10 m <sup>2</sup>  |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 70 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 129 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 35 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Carport         | 20 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Udhus           | 15 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

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

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021  
Kommuneplanramme - Ved Ferslev Byvej**Servitutter:**Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** NejTilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ferslev Byvej 13B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: MP-0019-3540  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 21.06.2024

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 6.902                                      Forbrug: 597,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 A2015.

**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 forurenede 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: Ferslev Byvej 13B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 2.450.000Sagsnr.: MP-0019-3540  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 21.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Røttebekæmpelse, ANSLÅET  
Renovation, 2023kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
9.360  
2.534  
3.608  
150  
2.938Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.2.450.000  
16.550  
8.000  
2.474.550

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.

Ejerudgift i alt 1 år

18.589

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.947 md./ 167.364 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.099 md./ 133.184 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: 21.06.2024  
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: Ferslev Byvej 13B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: MP-0019-3540  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 21.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

- Tilbehør:**  
Ovn - Siemens  
Mikrobølgeovn - Siemens  
Kogeplade - Siemens  
Opvaskemaskine - Siemens  
Køleskab - Siemens  
Vaskemaskine - Siemens  
Tørretumbler - Siemens