

Salgsopstilling

Adresse: Nøvlingvej 144C, 9260 Gistrup
Kontantpris: 1.998.000Sagsnr.: KH-0015-7695
Ejerudgift/md.: 1.492

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

I den mindre landsby, Nøvling, beliggende i naturskønne områder mellem Lundby Krat og Poulstrup Sø og blot et kvarters kørsel fra Aalborg centrum finder I her på Nøvlingvej 144C et dejligt dobbelthus. Kvadratmeterne er veldisponerede og indretningen moderne, hvilket giver en bolig, der henvender sig bredt. Velkommen til!

Med bilen parkeret i carporten, bevæger I jer indenfor i den indbydende entré, og den lyse indretning og gode plads, I møder her, er kendetegnende for hele boligen. Herfra går I ind i det skønne leverum, der består af et dejligt køkken i forbindelse med stue, hvor familien kan samles om hyggestunder. Tvis-køkkenet er stilfuldt og tidløst med gode arbejdsflader og flotte opbevaringsløsninger, så hele familien kan være med over madlavningen. Den lyse indretning får elegant og moderne modspil af de varme akustikpaneler på bagvæggen, og fra stuen har I udgang til jeres fliseterrasse og fine have.

I stueplan har I desuden boligens gæstetoilet med vaskesøjle, mens I på førstesalen finder et rummeligt, lækkert badeværelse med brus og møblement. Hertil en rummelig repos med gode anvendelsesmuligheder som hjemmekontor, legerum eller opbevaring samt 2 gode værelser.

Med base her på Nøvlingvej 144C har I nem adgang til hverdagens fornødenheder i form af daginstitution og skole i gåafstand fra huset. Indkøb klares i nærliggende Gistrup eller Visse, og I kan nyde godt af den korte afstand til Aalborg C kun 15 minutters kørsel fra hjemmet, samt 4 kilometer til det kommende supersygehus. I kan nyde de skønne naturområder ved Poulstrup Sø og Lundby Krat, og er I golfinteresserede, venter jer en supergod og flot 18-hullers i Ørnehøj Golfklub få minutters kørsel fra hjemmet.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

Vigtig information:

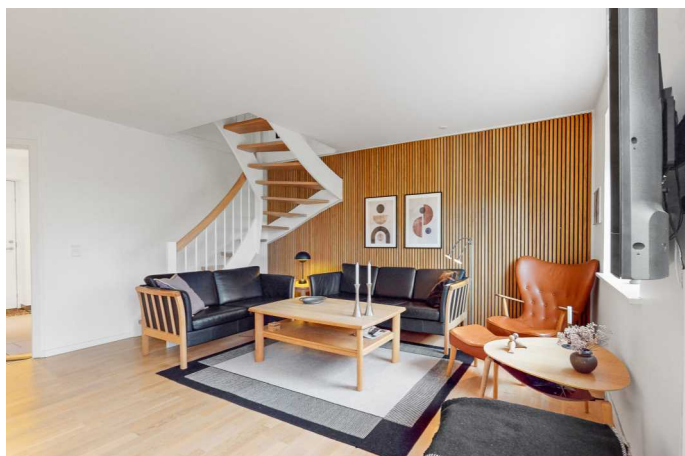
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Nøvlingvej 144C, 9260 Gistrup
Kontantpris: 1.998.000Sagsnr.: KH-0015-7695
Ejerudgift/md.: 1.492

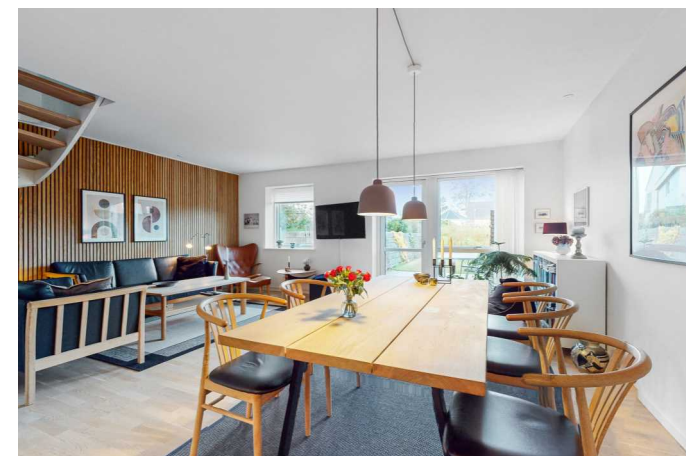
Dato: 19.04.2024



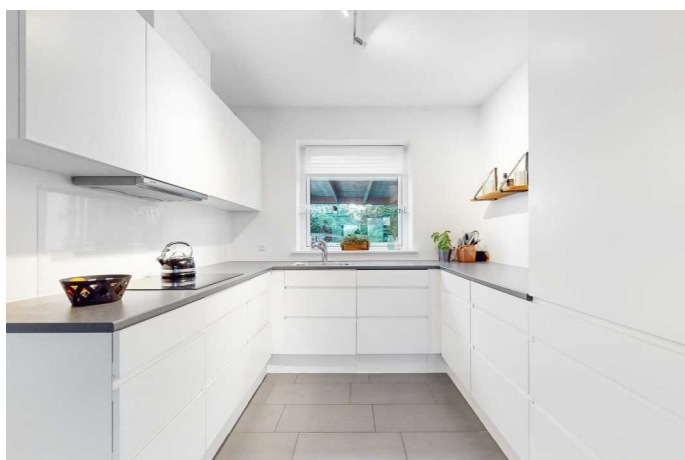
Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Toilet



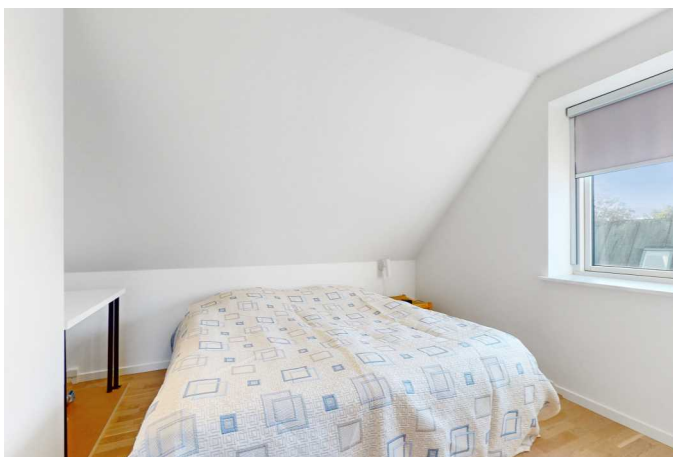
Indendørs

Adresse: Nøvlingvej 144C, 9260 Gistrup
Kontantpris: 1.998.000Sagsnr.: KH-0015-7695
Ejerudgift/md.: 1.492

Dato: 19.04.2024



Badeværelse



Soveværelse



1. sal



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Nøvlingvej 144C, 9260 Gistrup
Kontantpris: 1.998.000Sagsnr.: KH-0015-7695
Ejerudgift/md.: 1.492

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nøvlingvej 144C, 9260 Gistrup
Kontantpris: 1.998.000

Sagsnr.: KH-0015-7695
Ejerudgift/md.: 1.492

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 I Nøvling By, Nøvling
BFE-nr.:	10177563
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2014

Arealer*

Grundareal udgør:	322 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	63 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	53 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
- heraf Carport	34 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	16.10.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

Ingen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.186.000 kr.
Grundværdi:	572.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.748.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	457.600 kr.

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Grundig

Emhætte: Gorenje

Ovn: Gram

Opvaskemaskine: Gram

Kogeplade: Ukendt mærke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nøvlingvej 144C, 9260 Gistrup
Kontantpris: 1.998.000Sagsnr.: KH-0015-7695
Ejerudgift/md.: 1.492

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.102 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmekonsum udgjorde i perioden 01.09.2022 - 31.08.2023 kr. 6.898,08.

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 A2010.

Adresse: Nøvlingvej 144C, 9260 Gistrup
Kontantpris: 1.998.000

Sagsnr.: KH-0015-7695
Ejerudgift/md.: 1.492

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Røttebekæmpelse
Renovation

Pr. år

3.386
2.555
8.919
112
2.938

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.998.000
Tinglysningsafgift af skødet	13.850
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	2.019.850

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

17.909

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.434 md./ 137.213 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.098 md./ 109.181 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Nøvlingvej 144C, 9260 Gistrup
Kontantpris: 1.998.000

Sagsnr.: KH-0015-7695
Ejerudgift/md.: 1.492

Dato: 19.04.2024

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

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.

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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.