

## Salgsopstilling

Adresse: Nervøsvej 42, 9430 Vadum  
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0018-1867  
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 16.05.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Nervøsvej 42, en perle af et hus, der fremstår som ny og indbyder til et bekymringsfrit familieliv i Vadum. Dette hus på 134 m<sup>2</sup> med hele 4 værelser er totalrenoveret og klar til at danne rammen om jeres nye hjem.

Fra det øjeblik I træder indenfor, vil I bemærke de flotte gennemgående sildebensparketgulve, der strækker sig elegant gennem rummene og tilføjer et klassisk touch. Troldekt lofterne sikrer en fremragende akustik og et moderne udtryk, mens de indbyggede spots giver et jævnt og behageligt lys i hele huset.

Hjemmets hjerte, stuen, er badet i naturligt lys takket være de stilfulde ovenlysvinduer, der sikrer en lys og luftig atmosfære. Her kan familien samles og nyde hinandens selskab i et rum, der både er funktionelt og æstetisk tiltalende.

Med en grund på 707 m<sup>2</sup> er der rig mulighed for at udfolde sig udendørs. Haven indbyder til leg og afslapning, og den er et perfekt sted for både store og små at nyde de solrige dage.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier, da I befinder jer tæt på Vadum Skole og Børnehaven Kernehuset, hvilket gør hverdagens logistik enkel og overskuelig.

Ejendommen er gennemgribende renoveret både indvendigt og udvendigt, hvilket betyder, at I kan flytte direkte ind uden at skulle tænke på vedligeholdelse de første mange år. Alt er nyt og nøje udvalgt for at sikre en høj standard og en komfortabel livsstil.

Nervøsvej 42 er mere end bare en adresse - det er en mulighed for at skabe et hjem fyldt med kærlighed, tryghed og skønne minder. Grib chancen for at blive den næste lykkelige ejer af dette smukke hus, hvor hver en detalje er tænkt ind for at skabe det perfekte hjem for jer.

### 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.

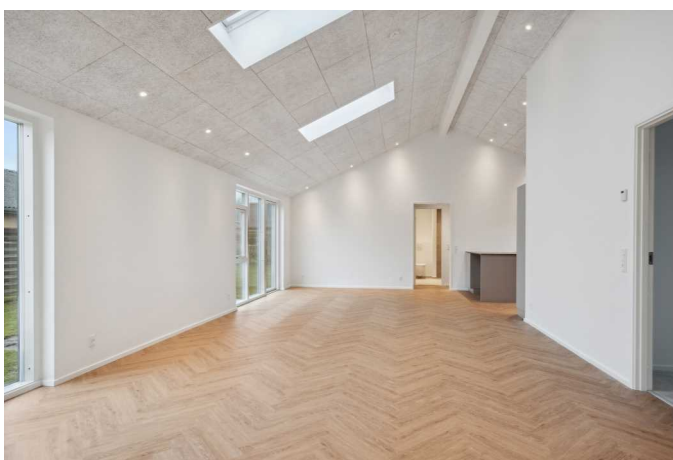
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Nervøsvej 42, 9430 Vadum  
Kontantpris: kr. 2.795.000

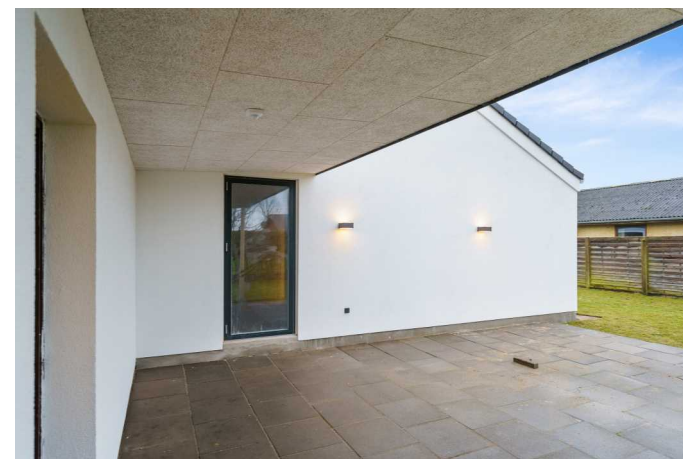
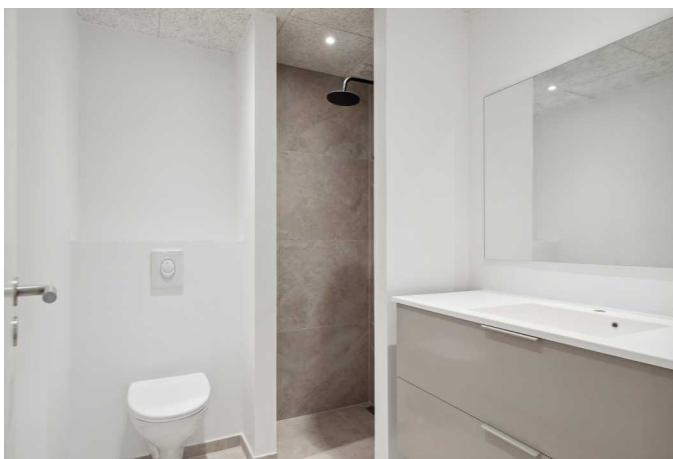
Sagsnr.: EK-0018-1867  
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 16.05.2024



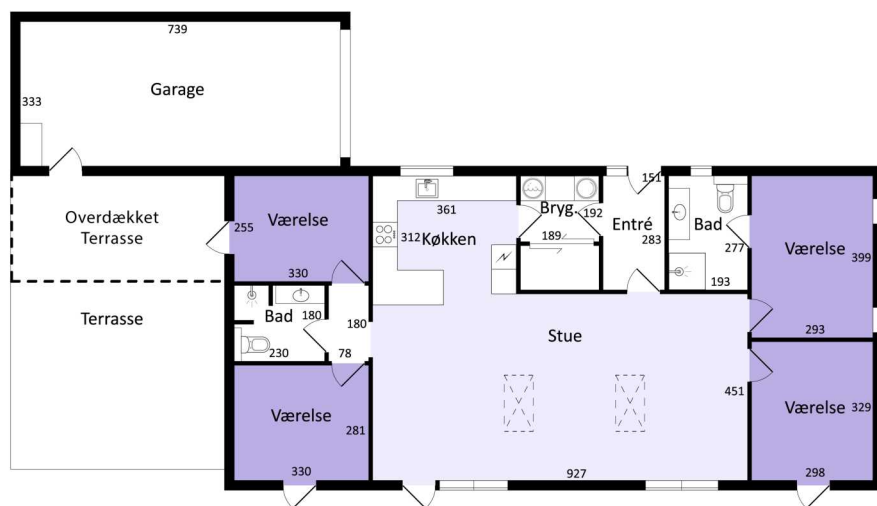
Adresse: Nervøsvej 42, 9430 Vadum  
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0018-1867  
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 16.05.2024



Adresse: Nervøsvej 42, 9430 Vadum  
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0018-1867  
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 16.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nervøsvej 42, 9430 Vadum  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0018-1867  
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 16.05.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Aalborg                                    |
| Matr.nr.:           | 5 ac Ø. Halne By, Vadum                    |
| BFE-nr.:            | 3286957                                    |
| Zonestatus:         | Byzone                                     |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1969                                       |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 1.422.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 812.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.137.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 649.600 kr.   |

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

#### **Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 707 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 134 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 134 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 24 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Garage          | 24 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.

#### **Kommuneplaner:**

Plan - Kommuneplan 2021  
Plan - Søndermarken m.m.  
Plan - Planstrategi 2016  
Plan - Tillæg til Planstrategi 2016  
Plan - Vi udvikler byer med kvalitet sammen  
Plan - Planlægning i en brydningstid

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 974321-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv  
Filnavn: 76\_BD-N\_404  
Nr. 2 lyst d. 30.08.1994 lbnr. 79012-76 Tillægstekst Dok om  
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76\_V-N\_641

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).  
Nr. 1 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 974321-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv  
Filnavn: 76\_BD-N\_404  
Nr. 2 lyst d. 30.08.1994 lbnr. 79012-76 Tillægstekst Dok om  
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76\_V-N\_641

**Grundejerforening:** Nej

### Tilbehør:

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: Nervøsvej 42, 9430 Vadum  
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0018-1867  
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 16.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if 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.: 12.000

Forbrug: 15.850,00 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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. Der er en anmærkning med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Nervøsvej 42, 9430 Vadum  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0018-1867  
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 16.05.2024

#### Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Røttebekæmpelse  
Renovation

kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.

Pr. år  
5.802  
4.807  
5.901  
81  
3.154

#### Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF  
I alt

kr.  
kr.  
kr.  
kr.

2.795.000  
18.650  
7.618  
2.821.268

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

19.744

#### 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.956 md./ 191.469 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.697 md./ 152.370 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: 16.05.2024  
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: Nervøsvej 42, 9430 Vadum  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0018-1867  
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 16.05.2024

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Tilbehør:**  
Ovn: Zanussi  
Kogeplade: Ukendt  
Emhætte: Ukendt  
Opvaskemaskine: Ukendt  
Vaskemaskine: LG  
Tørretumbler: Electrolux

**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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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](http://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 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.