

Salgsopstilling

Adresse: Gartnervej 100, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.750.000Sagsnr.: MP-0020-9843
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Gartnervej 100, et lyst og indbydende rækkehus, hvor moderne komfort møder et aktivt familieliv.

Dette velholdte hjem byder på 134 kvadratmeter, fordelt på to etager, og en skøn sydvendt have, der sikrer sol fra morgen til aften. Stueetagen er hjertet i hjemmet med et rummeligt køkken-alrum og stue, der flyder sammen og skaber et åbent og socialt miljø. Gulvvarmen under de bløde fødder giver en behagelig varme og komfort. Her findes også et praktisk bryggers og et gæstetoilet.

På første sal venter tre gode værelser med indbyggede skabe, samt badeværelse med gulvvarme. Det åbne reposområde med sit flotte lysindfald og høje til loftet giver en følelse af luft og plads, der er sjældent i rækkehuse. Udenfor lokker den private have. Her kan du nyde solen hele dagen og slappe af på terrassen til langt ud på aftenen.

Haven er lettilgængelig både fra huset og carporten. Beliggenheden er ideel for den moderne familie. Med City Syd's shopping, biograf, restauranter og fritidsaktiviteter inden for en kort gåtur, er alt, hvad hjertet begærer, inden for rækkevidde. Motorvejen og et væld af arbejdspladser og butikker er også kun en kort køretur væk.

Boligområdet byder på et stort fællesareal med plads til boldspil og leg, samt en bakke, der omdannes til kælkebakke om vinteren. Og med lave driftsomkostninger i forhold til et traditionelt hus af samme størrelse, er dette hjem ikke kun charmerende og velplaceret, men også økonomisk fordelagtigt.

Gartnervej 100 er mere end et hus; det er en mulighed for at skabe et hjem med plads til både hverdag og fest. Velkommen hjem.

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: Gartnervej 100, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: MP-0020-9843
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

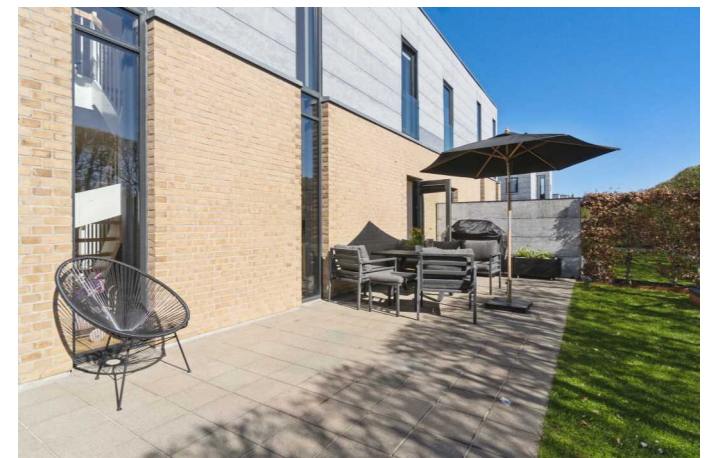
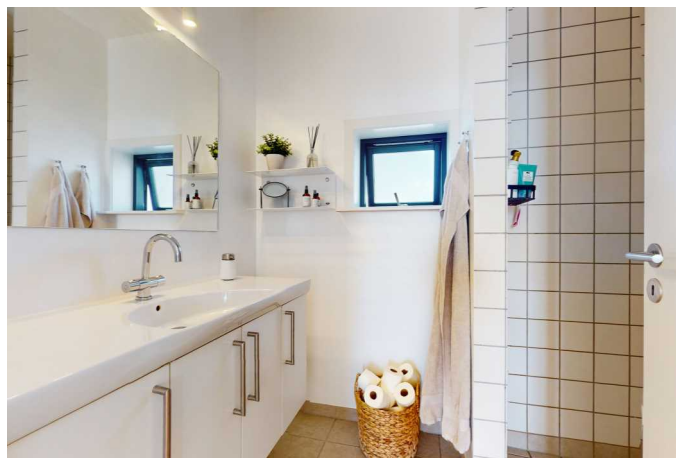
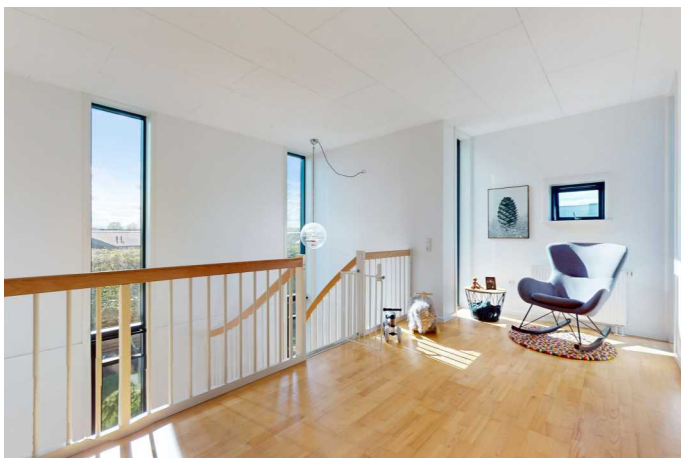
Dato: 23.07.2024



Adresse: Gartnervej 100, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: MP-0020-9843
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 23.07.2024

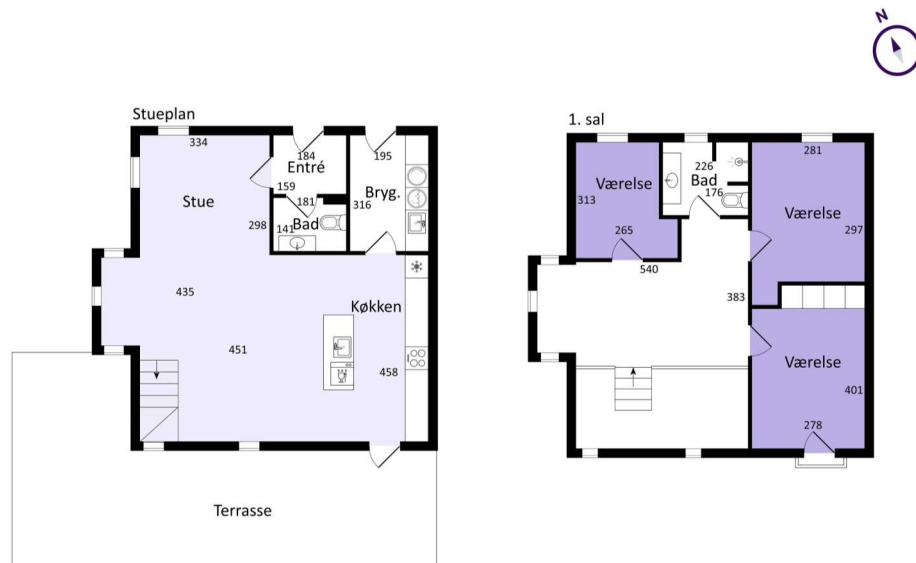


Terrasse

Adresse: Gartnervej 100, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: MP-0020-9843
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gartnervej 100, 9200 Aalborg SV
 Kontantpris: kr. 2.750.000

 Sagsnr.: MP-0020-9843
 Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 tz Skalborg By, Skalborg m.fl.
BFE-nr.:	100015050
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til svp. reanseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2010

Arealer*

Grundareal udgør:	342 m ²
- heraf vej	40 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	71 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
- heraf Carport	23 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.594.000 kr.
Grundværdi:	595.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.075.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	476.000 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**
 Boliger og erhverv, Hobrovej og Gartnervej, Skalborg
 Bolig og erhverv, Hobrovej/Gartnervej, Skalborg
Kommuneplaner:
 Kommuneplan 2021
 Gartnervej m.m.
Servitutter:
 Nr. 1 lyst d. 21.07.2005 lbnr. 75464-76 Tillægstekst Dok om forbud mod gartneri eller
 planteskole Filnavn: 76_P-A_488
 Nr. 2 lyst d. 08.10.2007 lbnr. 73644-76 Tillægstekst Lokalplan 05-086 Filnavn:
 76_C-A_406
 Nr. 3 lyst d. 24.02.2009 lbnr. 11453-76 Tillægstekst Dok om fælles faskiner m.m
 Filnavn: 76_C-A_406
 Nr. 4 lyst d. 08.07.2013 lbnr. 1004667641 Tillige tinglyst under 20.01.20231014581682
 Filnavn: dfed500f-c69b-49ca-9d0e-8b8a04ac28b6
 Nr. 7 lyst d. 17.11.2022 lbnr. 1014416571 Filnavn:
 054291bf-1dfd-4b2b-87e8-3a7ee4893756

 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Grundejerforening: Ja
 Navn: Zennia Park
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej.
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Gartnervej 100, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.750.000Sagsnr.: MP-0020-9843
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.991 Forbrug: 7.773,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
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 anmærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der er en anmærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Adresse: Gartnervej 100, 9200 Aalborg SV
 Kontantpris: kr. 2.750.000

 Sagsnr.: MP-0020-9843
 Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.584	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.750.000
Grundskyld	kr.	3.522	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Husforsikring	kr.	2.089	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.127	I alt	kr.	2.776.350
Grundejerforening	kr.	1.900			
Rottebekæmpelse	kr.	48			
Ejerudgift i alt 1 år			21.269		

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.

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/nettoydelser 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 15.600 md./ 187.205 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.414 md./ 148.974 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: 23.07.2024
 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/landingside>

Adresse: Gartnervej 100, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: MP-0020-9843
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 23.07.2024

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:

Bosch - Køle/fryseskab
Bosch - Ovn
Bosch - Vaskemaskine
Bosch - Tørrerumbler
CT Emhætte
Kogeplade - Ukendt
Siemens - Opvaskemaskine