

Salgsopstilling

Adresse: Fredenslundvej 1, Solbjerg, 9574 Bælum
Kontantpris: 998.000Sagsnr.: 198SC-003103
Ejerudgift/md.: 1.641

Dato: 11.04.2024



Beskrivelse:

Her på Fredenslundvej 1 støder I på en helt igennem charmerende villa, der er opført i nydelig herskabelig stil med højt til loftet, store vinduer og smukke lister.

Huset fremstår indflytningsklart og de smukke, ældre rammer er passet godt på og løbende renoveret flot. Velkommen til!
I bydes indenfor i den storslåede hall, der i sandhed sætter stemningen for boligen. På højre hånd træder I ind i den lyse stue med nydelige, store vinduer, der sikrer et dejligt lysindfald i rummet. Her får I plads til afslapning med en god bog i sofaarrangementet eller med hele familien ved spisebordet.

Ved siden af har I det fine køkken, der sikrer jer flot plads til at lave hele husets livretter i klassisk, tidløst design. Her er tilmed plads til endnu et mindre spisebord til de hurtige hverdagsmorgener. I har fra køkkenet adgang til bryggerset med gode opbevaringsmuligheder.
I stueplan finder I boligens første badeværelse med badekar samt de første 3 gode værelser. På 1. sal har I boligens 3 øvrige værelser, hvoraf det ene har hems. Hertil er endnu et badeværelse med masser af lys.

I kommer til at gå opdagelse i de 2 haver, hvor af den ene er et rent smagsparadis af en frugthave med bær og frugter, mens I finder højbede og hyggelokke i den anden. Hertil har I gode udbygninger til alverdens anvendelse.

I bosætter jer i et veletableret lokalsamfund med flere initiativer arrangeret af de lokale ildsjæle - blandt andet den åbne have "Solpletten". I har gåafstand til skøn skov samt 3 kilometer til Bælum med lukket cykelsti gennem naturskønne områder. I Bælum, 3 km fra Solbjerg, har I alt fra indkøb og fitness til børnenes skole og institution, og skolebussen kører kort fra hjemmet. Hertil har I kort til Øster Hurup Strand, Terndrup, Ravnborg samt 25 minutter til Supersygehuset i Aalborg ad den skønne Hadsundlandevej!

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.

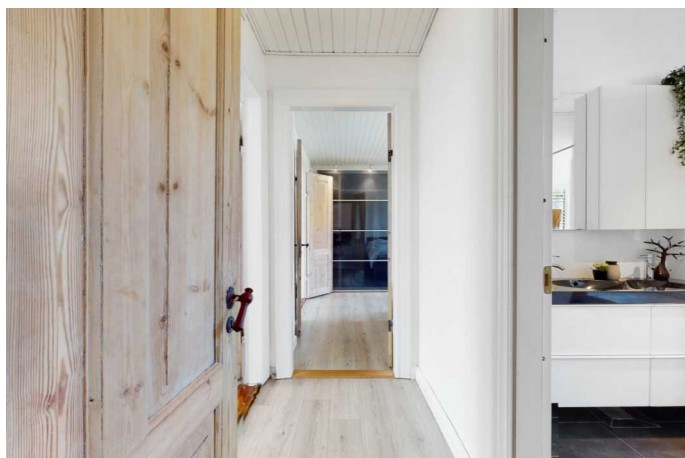
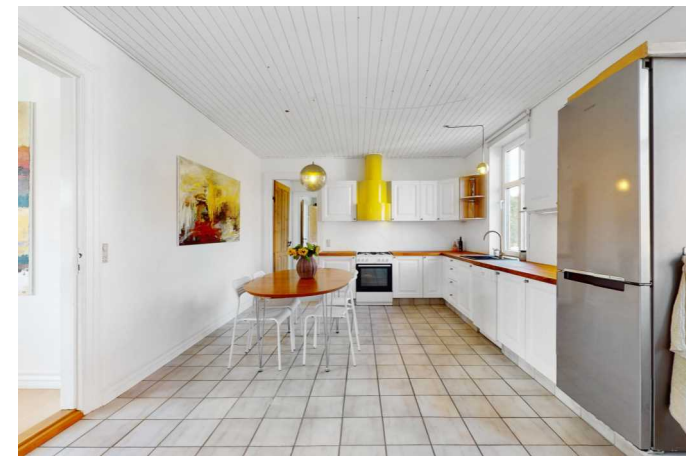
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Fredenslundvej 1, Solbjerg, 9574 Bælum
Kontantpris: 998.000

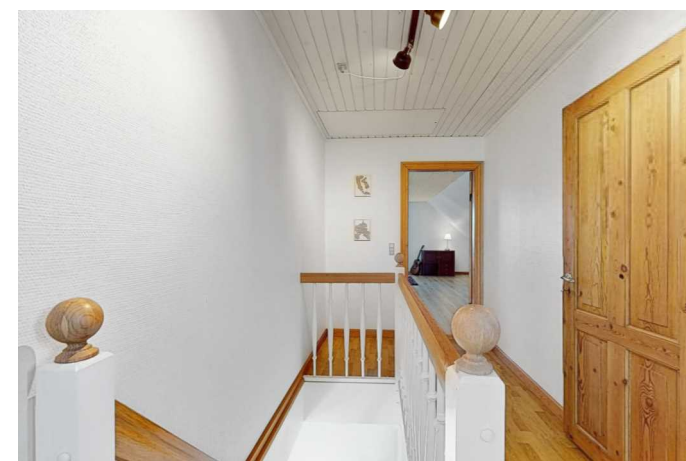
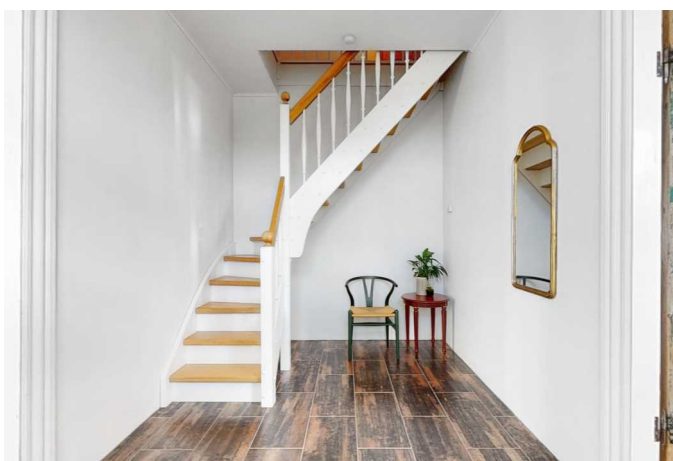
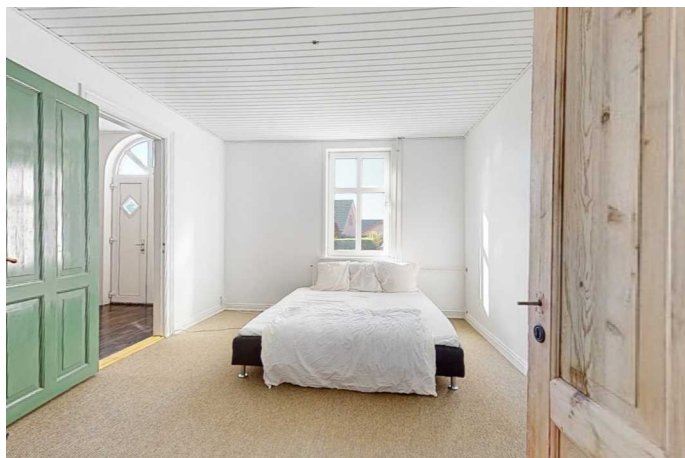
Sagsnr.: 198SC-003103
Ejerudgift/md.: 1.641

Dato: 11.04.2024



Adresse: Fredenslundvej 1, Solbjerg, 9574 Bælum
Kontantpris: 998.000Sagsnr.: 198SC-003103
Ejerudgift/md.: 1.641

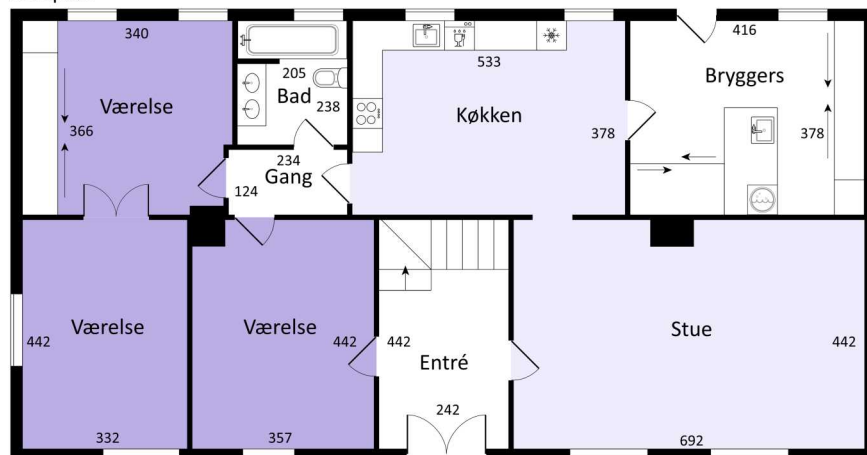
Dato: 11.04.2024



Adresse: Fredenslundvej 1, Solbjerg, 9574 Bælum
Kontantpris: 998.000Sagsnr.: 198SC-003103
Ejerudgift/md.: 1.641

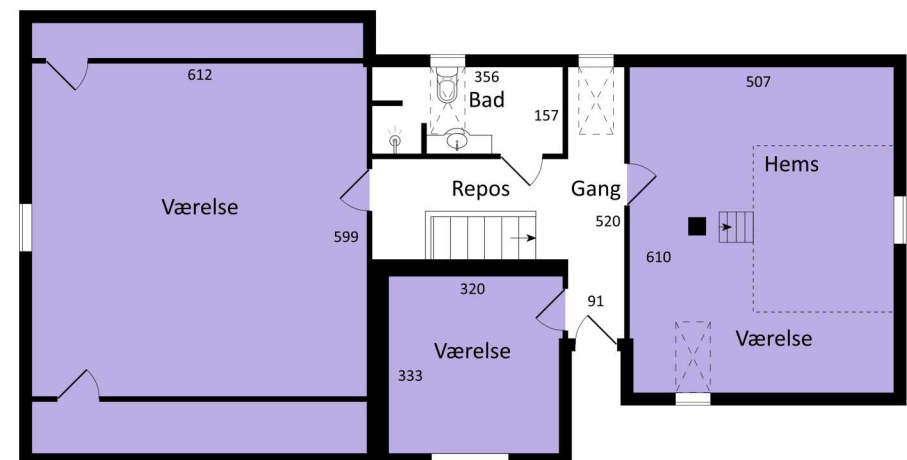
Dato: 11.04.2024

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fredenslundvej 1, Solbjerg, 9574 Bælum
Kontantpris: 998.000

Sagsnr.: 198SC-003103
Ejerudgift/md.: 1.641

Dato: 11.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	22 a Solbjerg By, Solbjerg
BFE-nr.:	7472210
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Kommunevej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900/1992

Arealer*

Grundareal udgør:	1.829 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	153 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	84 m ²
Boligareal i alt:	237 m ²
Andre bygninger:	375 m ²
- heraf Udhus	375 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk
- af dato:	forvaltning
	01.09.2022

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Tinglyste servitutter:

1. 17.02.1945--907687-77 Dok om byggelinier mv
2. 07.08.1951--1192-77 Dok om oversigt mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Solbjerg landsbyområde

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.109.000 kr.
Grundværdi:	184.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	887.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	147.200 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.

Adresse: Fredenslundvej 1, Solbjerg, 9574 Bælum
Kontantpris: 998.000

Sagsnr.: 198SC-003103
Ejerudgift/md.: 1.641

Dato: 11.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm.Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke silo/tank

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

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

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.

Adresse: Fredenslundvej 1, Solbjerg, 9574 Bælum
Kontantpris: 998.000

Sagsnr.: 198SC-003103
Ejerudgift/md.: 1.641

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse

Pr. år

1.310
10.380
4.525
3.382
100

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	998.000
Tinglysningsafgift af skødet	7.850
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	8.000
I alt	1.013.850

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

19.697

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.723 md./ 68.679 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.532 md./ 54.386 år v/27,03%
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: 11.04.2024

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: Fredenslundvej 1, Solbjerg, 9574 Bælum
Kontantpris: 998.000

Sagsnr.: 198SC-003103
Ejerudgift/md.: 1.641

Dato: 11.04.2024

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:
--	---------------------------------

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	880.025	880.025	887.853	DKK	5	63.891	30,00	5,62			Nej	

Tilbehør:
Opvaskemaskine (Bosch)
Vaskemaskine (AEG)
Tørretumbler (AEG)
Køle/fryseskab (Samsung)
Køleskab (Gram)
Ovn (Gorenje)

Internet: Fastspeed