

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kalenderparken 15, 9270 Klarup
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 54-X0000546
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Skønt 1 plans rækkehus i Klarup

Det er i dejlige omgivelser i Klarup at dette velholdte etplansrækkehus ligger, som nu kan blive jeres næste hjem.

Huset byder på 98 m² + skøn havestue, som er løbende opdateret med blandt andet andre gulve, udskiftning af køkken og badeværelse.

Boligen er godt indrettet med et køkken med spiseplads, en vinkelstue (mulighed for nem indretning af ekstra værelse), en lækker vestvendt udestue, to værelser, et badeværelse og bryggers.

Samtidig får I en dejlig ugenert syd. vestvendt have, hvor I kan nyde rolige stunder på terrassen og træne de grønne fingre i de anlagte fine bede.

Særligt vil vi gerne ved denne bolig fremhæve:

- Nem indflytningsklar bolig i 1 plan
- Skønt rækkehus med stor have og gode terrasser mod syd/vest
- Praktisk carport og lille værksted/udhus
- Pænt køkken og badeværelse
- Nyere og slidstærke gulve i moderne stil
- Børnevenlig placering på stille vej

For yderligere oplysninger omkring denne attraktive bolig kontakt Claus/LokalBolig på 3080 9900

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.

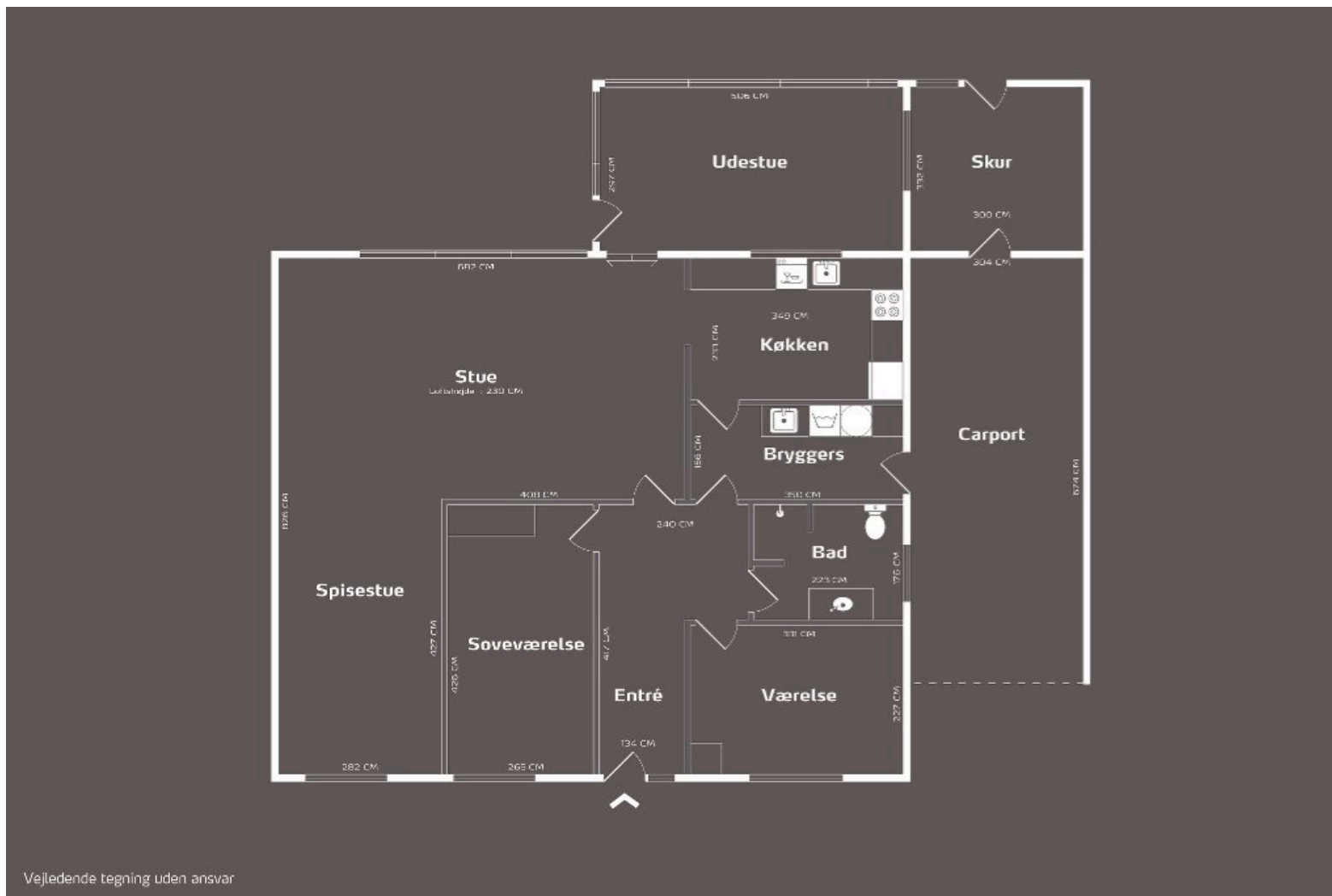
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Nyrup Højsholt-Nielsen

Adresse: Kalenderparken 15, 9270 Klarup
 Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 54-X0000546
 Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 4.4.2025



Adresse: Kalenderparken 15, 9270 Klarup
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 54-X0000546
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 4.4.2025



Adresse: Kalenderparken 15, 9270 Klarup
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 54-X000546
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 4.4.2025



Adresse: Kalenderparken 15, 9270 Klarup
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 54-X0000546
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1bi Klarup By, Klarup
BFE-nr.: 3317737
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1978 / 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.677.000,00
Grundværdi: 857.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.341.600,00
Grundlag for grundskyld: 685.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: Zanussi
type: Emfang mærke: CT Thermex
type: Opvaskemaskine mærke: Bauknecht
type: Køle-/fryseskab mærke: Asko
type: Komfur mærke: Voss bemærkninger: alm keramiske kogeplader

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	460 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	115 m ²
-heraf Udestue	17 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Carport	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.5.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1.7.1976 Dok om grundejerforening mv 76_AT-A_497
17.8.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 76_AT-A_497
21.4.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
21.4.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
10.9.1984 Dok om udestuer mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kalenderparken /Aprilvej
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Kalenderparken 15, 9270 Klarup
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 54-X0000546
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se eventuelle forbehold i forsikringspolice, som kan udleveres på anfordring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.947,00 Forbrug: M3

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Kalenderparken 15, 9270 Klarup
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 54-X0000546
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024 vurd	kr. 6.842,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.948.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.073,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500,50
Husforsikring	kr. 4.800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.550,00
Grundejerforening	kr. 1.142,00	I alt	kr.	1.969.050,50
Renovationsafgift 190 L	kr. 3.150,00			
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 160,13			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.167,29			

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: 10.776 md./ 129.310 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.615 md./ 103.378 år v/ 26,38 %

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: 4.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kalenderparken 15, 9270 Klarup
 Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 54-X0000546
 Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 4.4.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.001.000,00	980.834,04	979.382,41	DKK	-0,05	22.954,77	21,00	4,85	10297,02			

Såfremt sælger har lån i ejendommen, vil disse blive indfriet i forbindelse med ejerskifte. Dette med mindre der er indgået særlig aftale omkring evt gældsovertagelse. Dette skal i givet fald koordineres mellem købers- og sælgers pengeinstitut.