

Salgsopstilling

Formulærens 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: Scheelsmindevej 200, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 36630001178
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

OMRÅDET

Velkommen til Scheelsmindekvartret. Et fredeligt område med god atmosfære, blot 10 minutter fra Aalborg centrum. Her er offentlig transport lige rundt om hjørnet, og indkøbsmulighederne er gode. Aalborg Storcenter er tæt på, og det samme er Østerådalen, som inviterer til gode gåture. Motorvejsnettet er kun 5 minutter væk, så du er hurtigt på farten.

HJEMMET

Villaen var oprindelig købmandsbutik men sælger, som er arkitekt, har selv tegnet og ombygget villaen af flere omgange, så den nu fremstår som en totalrenoveret moderne, godt isoleret bolig med gulvvarme. Boligen er en del af en lille ejerforening med et rigtig godt naboskab.

Udover at sælger har brugt huset til tegnestue, modelværksted, kontor og klinik, har det samtidig været rammen om et fantastisk hjem med mange spændende detaljer og gode lysindfald. Der er både en egen indgang til privaten og en separat indgang til klinik med venteværelse og badeværelse. Der er tillige handicaprampe til dårligt gående.

Stueplan indeholder, ud over klinik, en stor stue med loft til kip og stort sydvendt vinduesparti. I stuen er der også et tekøkken. Endvidere er der et kontor med gennemgang til privatdelen med bryggers, garderobe og endnu et toilet med brusebad. En skillevæg kan gøre kontoret til et separat værelse.

Sammenlagt er der 204 m2 til bolig og erhverv. Hertil kommer en stor dobbeltgarage og værksted på 44 m2 samt en god, tør kælder på 46 m2. De indvendige smukke døre er specieltfremstillet i jatobatræ. De har en lyddæmpende effekt. Vægge er i mursten med vandskuring. Gulve i klinker og massiv bambus.

Overalt i villaen er der tænkt i kvalitetsmaterialer og særligt lyset spiller en helt central rolle i alle rum.

På 1. sal er der både køkken, toilet med bad samt soveværelse, og samtidig udgang til stor syd- og vestvendt terrasse med en fantastisk udsigt. Huset kræver meget lidt vedligeholdelse. Der er ingen have, der skal holdes. Kun krukker og et fint lille drivhus på terrassen.

Der er gode private parkeringsforhold på begge sider af huset. Det er en unik bolig for dem, der gerne vil bo og arbejde samme sted. Eventuelt vil klinikken kunne udlejes separat.

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: Rasmus Lund Christensen

Adresse: Scheelsmindevej 200, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 36630001178
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 4dd Scheelsminde, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 393561
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1966 / 2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.048.000,00
Grundværdi: 1.219.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.438.400,00
Grundlag for grundskyld: 975.200,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	176 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	204 m ²
Øvrige arealer:	90 m ²
-heraf Garage	44 m ²
-heraf Kælder	46 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 35/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.4.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
6.5.1969 Dok om hegn, hegnsmur mv, pligt til opførelse af et eenfamiliehus, om tilladelse til opførelse af bladviosk og carport
9.6.1970 Dok om hegn, hegnsmur mv, pligt til opførelse af et eenfamiliehus, om tilladelse til opførelse af bladviosk og carport
6.10.2004 byrder Vedtægter for Ejerforeningen Agertoften 18, 9200 Aalborg SV Tillige lyst pantstiftende
Scheelsmindevej 200 er beliggenede på matrikelnr. 4dd sammen ,ed Agertoften 18, 9200 Aalborg SV som tilsammen har et grundareal på 1.664 m².
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Køleskab mærke: Liebherr
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Ovn mærke: IKEA
type: Fryser mærke: Liebherr
type: Quooker mærke: bemærkninger: Både i køkkenet i stuen og i køkkenet på 1.sal
type: Mikroovn mærke: Panasonic
type: Brændeovn mærke: Rais bemærkninger: 2006

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger



Adresse: Scheelsmindevej 200, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 36630001178
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Concordia Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.400,00 Forbrug: 22.810 kWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Separatkloakering:

Ejendommen ligger i et fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejerforening/Fællesudgifter:

Køber gøres opmærksom på, at man ved erhvervelse af boligen bliver medlem af en ejerforening "ejerforeningen Agertoften 18", som består af Agertoften 18, Scheelsmindevej 200, Agertoften 18C og Agertoften 18B. Hver boliger betaler en fællesudgift hver måned til dækning af foreningens driftsomkostninger.

Køber gøres opmærksom på at de i salgsoptillingen oplyste fællesudgifter er fratrullet vand, kloak og varme. Til orientering er fællesudgifterne der opkræves fra ejerforeningen inklusiv både vand, kloak og varme og udgør i alt kr. pr. måned 2.650 (år 2026)

Adresse: Scheelsmindevej 200, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 36630001178
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.435,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000,00
Grundskyld	kr. 7.216,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, anslået	kr.	13.000,00
Skorstensfejer, anslået	kr. 600,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.050,00
Fællesudgift til ejerforeningen Agertoften 18, anslået	kr. 4.600,00	I alt	kr.	3.732.050,00
Rottebekæmpelse	kr. 199,17			
Renovation, anslået	kr. 2.000,00			
Husforsikringspræmie indeholdt i fællesudgift til ejerforeningen Agertoften 18	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.051,01			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.614 md./ 247.370 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.456 md./ 197.474 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: 24.4.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Scheelsmindevej 200, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 36630001178
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 24.4.2025

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.980.000,00	1.940.111,30	1.938.035,38	DKK	-0,05	22.816,08	21,00	4.93			Nej	