

REAL



Drastrup Skovvej 33, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	96
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.511	Grund m2	760
Byggeår/ombygget	1958/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0155**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Drastrup Skovvej 33, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 24.04.2025



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Denne villa er beliggende i det rolige og naturskønne Drastrup i udkanten af Skalborg. Området er kendt for sine grønne omgivelser og nærhed til Drastrup Skov, som tilbyder ideelle rammer for friluftaktiviteter som vandring og cykling. Trods den naturlige placering er der kort afstand til Aalborgs byliv, skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Offentlig transport er let tilgængelig, og motorvejen nås på få minutter, hvilket gør området yderst pendlervenligt. Derudover finder man både en legeplads til børnene og en indhegnet til hunde forenden af vejen.

VILLAEN:

Denne velholdte villa, oprindeligt opført i 1955 og tilbygget i 2009, tilbyder moderne komfort og funktionalitet. Boligen rummer 96 m² fordelt på 4 værelser, hvilket gør den ideel til en mindre familie eller par. Huset er opført på en rummelig grund på 760 m², som inkluderer en privat have, carport og et udhus, der giver ekstra opbevaringsplads og som sælger har fået indrettet til funktionelt bryggers med vaskefaciliteter. Fjernvarme sikrer en økonomisk opvarmning, og boligen er klassificeret med energimærke C. Der er indlagt komfortabel gulvvarme i de fleste rum. Til boligen hører en stor solrig terrasse hvor sommeren kan nydes til fulde.

INDRETNINGEN:

Indretningen er lys og imødekommende, med en rummelig stue, der har store vinduespartier, som giver et flot lysindfald dagen igennem. Køkkenet er funktionelt med god skabsplads, og der er direkte adgang til både stue og spise-stue, hvilket gør boligen perfekt til både hverdag og gæster. Køkkenet indeholder alt i hårde hvidevarer og har desuden en god spiseplads. I boligen finder vi 3 gode værelser som kan benyttes til soveværelser, børneværelser eller kontor. Badeværelset er moderne og velholdt og har en god separat bruseafdeling. Haven er anlagt med nem vedligeholdelse for øje, og der er rig mulighed for at skabe sin egen lille oase.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Drastrup Skovvej 33, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 24.04.2025



Adresse: Drastrup Skovvej 33, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 24.04.2025





Adresse: Drastrup Skovvej 33, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 24.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7 bt Drastrup By, Frejlev
BFE-nr.:	3301770
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1958/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.622.000 kr.
Grundværdi:	765.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.297.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	760 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	129 m ²
- heraf Carport	19 m ²
- heraf Udhus	14 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
- heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.12.2003 lbnr. 112735-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv

Grundejerforening: Vides ikke

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: Drastrup Skovvej 33, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 24.04.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.121 Forbrug: 12.957,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 2025 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.



Adresse: Drastrup Skovvej 33, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 24.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.618	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	4.529	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.505
Husforsikring	kr.	3.694	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.040	I alt	kr.	1.914.755
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

18.131

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.560 md./ 126.720 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.516 md./ 102.188 år v/25,40%
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: 22.04.2025
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: 1/8 - 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: Drastrup Skovvej 33, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 470TK0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 24.04.2025

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	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	1.407.605	1.407.605	1.423.747	DKK	5	104.410	28,00	5,64			Nej	

Tilbehør:

Køl/frys
Indbygningsovn
Emhætte
Kogeplade
Opvaskemaskine
Vaskemaskine
Tørretumbler

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg