

Salgsopstilling

Adresse: Danefæet 19, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: MP-0018-4718
Ejerudgift/md.: 757

Dato: 20.04.2024



Beskrivelse:

Forestil dig et hjem, hvor du kan nyde solnedgangens varme farvespil fra din egen have. På Danefæet 19 i Svenstrup J udbydes nu en attraktiv helårsgrund, der giver dig muligheden for at realisere netop denne drøm. Med sine 889 kvadratmeter byder grunden på et væld af muligheder for at designe og bygge et hjem, der afspejler dine ønsker og behov.

Grunden er beliggende i et eftertragtet område, hvor naturen er en integreret del af hverdagen. Her kan du trække i vandrestøvlerne og gå på opdagelse langs Hærvejen, der snor sig forbi området, eller nyde de mange muligheder for friluftsliv lige uden for døren. For familien, der værdsætter aktive fritidsinteresser, er der rig mulighed for at engagere sig i den lokale sportsklub, som tilbyder alt fra fodbold til gymnastik kun en kort gåtur væk.

Højvangskolen, der er kendt for sit gode læringsmiljø, ligger tæt på, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilier. Og for de mindste medlemmer af husstanden er Børnehaven Humlebie inden for nem rækkevidde, hvilket giver tryghed i hverdagen.

Muligheden for at bygge i 2 plan med udsigt, giver dig friheden til at udnytte pladsen optimalt. Samtidig er der ingen byggepligt, så du kan tage dig god tid til at planlægge og vælge det rette byggefirma til din drømmebolig.

På Danefæet 19 får du ikke bare en grund - du får en livsstil, hvor natur, fællesskab og moderne bekvemmeligheder går hånd i hånd. Her kan du skabe et hjem, der er både inspirerende og funktionelt, og som danner rammen om mange års gode oplevelser. Tag det første skridt mod dit nye hjem i dag.

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: Danefæet 19, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: MP-0018-4718
Ejerudgift/md.: 757

Dato: 20.04.2024



Nordvest



Vest



Syd/Sydøst



Nordøst



Adresse: Danefæet 19, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: MP-0018-4718
Ejerudgift/md.: 757

Dato: 20.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til:
Ifølge:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 12 aq Sdr. Svenstrup By, Svenstrup
BFE-nr.: 100523095
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: N/A
Vej: Privat
Kloak: N/A

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 1.087.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 869.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 889 m²
- heraf vej
Grundareal ifølge: Tingbogsattest

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Danefæet/Mønten
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Lokalplaner:

Boliger, Hellekisten, Svenstrup

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Hellekisten

Servitutter:

Servitut 1, 30.11.2022-1014454441, Vedtægter for Grundejerforeningen
Danefæet/Mønten
Servitut 2, 02.03.2023-1014663003, Tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand i
LAR-anlæg

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Adresse: Danefæet 19, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000Sagsnr.: MP-0018-4718
Ejerudgift/md.: 757

Dato: 20.04.2024

Oplysning om jordbundsforholdervitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: INDHOLDSFORTEGNELSE

- 1 INDLEDNING - S. 2
- 2 UNDERSØGELSER - S. 3
- 3 RESULTATER - S. 3
- 4 FUNDERINGSFORHOLD - S. 6
- 5 ANLÆGSTEKNISKE FORHOLD - S. 10
- 6 MILJØFORHOLD - S. 11
- 7 BÆREDYGTIGHED - S. 11
- 8 DIVERSE - S. 11

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 35.000 heraf moms kr. 7.000

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Danefæet 19, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: MP-0018-4718
Ejerudgift/md.: 757

Dato: 20.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	6.435	Kontantpris/udbetaling	1.298.000
Renovation, ANSLÅET	2.500	Tinglysningsafgift af skødet	9.650
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	150	I alt	1.307.650
		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.	
		Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".	
Ejerudgift i alt 1 år	9.085		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.639 md./ 103.673 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.680 md./ 80.157 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.04.2024
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: Danefæet 19, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: MP-0018-4718
Ejerudgift/md.: 757

Dato: 20.04.2024

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.