

Salgsopstilling

Adresse: Omegavej 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.375.000Sagsnr.: EK-0018-0194
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Opdag denne indbydende ejendom på Omegavej 19, der med sine 73 kvadratmeter og tre veludnyttede rum tilbyder det perfekte hjem for den lille familie eller det par, der ønsker at kombinere hjemlig hygge med byens mange muligheder.

Beliggende i det attraktive Hasseris, er denne bolig omfavnet af grønne områder med både kridtgrav og skov tæt på, hvor du kan nyde naturens ro og finde plads til afslapning eller aktive dage udendørs. For familiens yngste er der trygge rammer med Titianna børnehave og dagpleje i nabolaget, samt Gl. Hasseris Skole, der sikrer en solid uddannelsesmæssig start.

Hasseris bymidte byder på alle hverdagens bekvemmeligheder som læge, tandlæge, bank og indkøbsmuligheder, hvilket gør dagligdagen let og overskuelig. Med to buslinjer, linje 15 og 16, lige ved døren, er det nemt at komme rundt, og Aalborg centrum er kun en kort tur væk, hvilket åbner op for byens pulserende liv og kulturelle tilbud.

Sommerdage kan nydes i det nærliggende friluftsbad, og med City Syd inden for rækkevidde, er shoppingmulighederne mange og varierede. Til de længere ture er motorvejen kun en kort køretur væk, hvilket gør denne adresse ideel for pendlere.

Denne bolig på Omegavej 19 er ikke blot en adresse, men en mulighed for at skabe et hjem i harmoni med både natur og byens dynamik. En oase, hvor komfort møder bekvemmelighed, og hvor hverdagen kan leves uden kompromis. Velkommen hjem.

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.

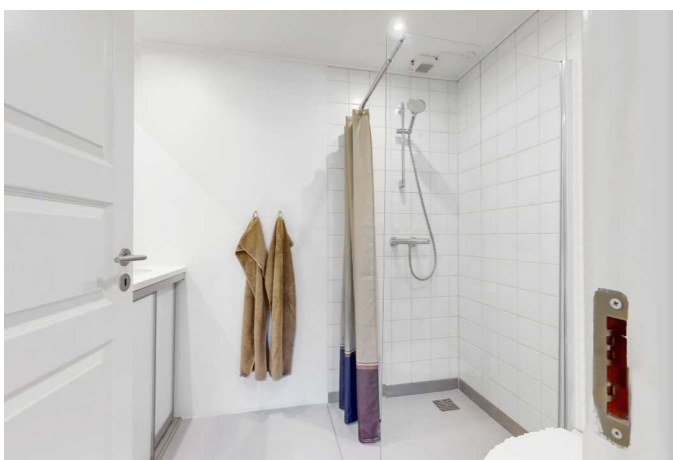
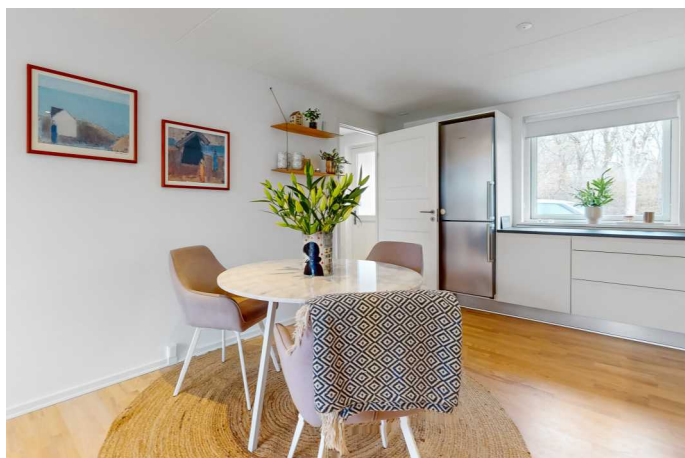
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Omegavej 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: EK-0018-0194
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

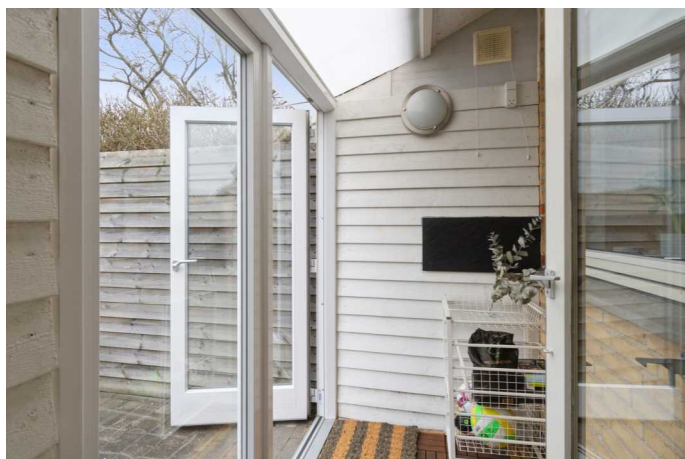
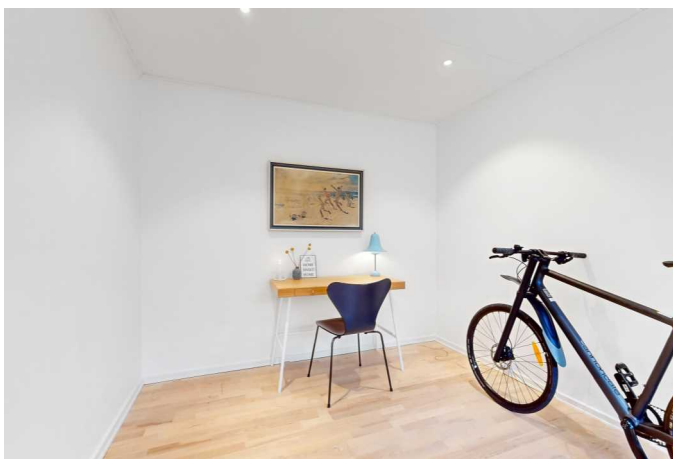
Dato: 30.04.2024



Adresse: Omegavej 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.375.000

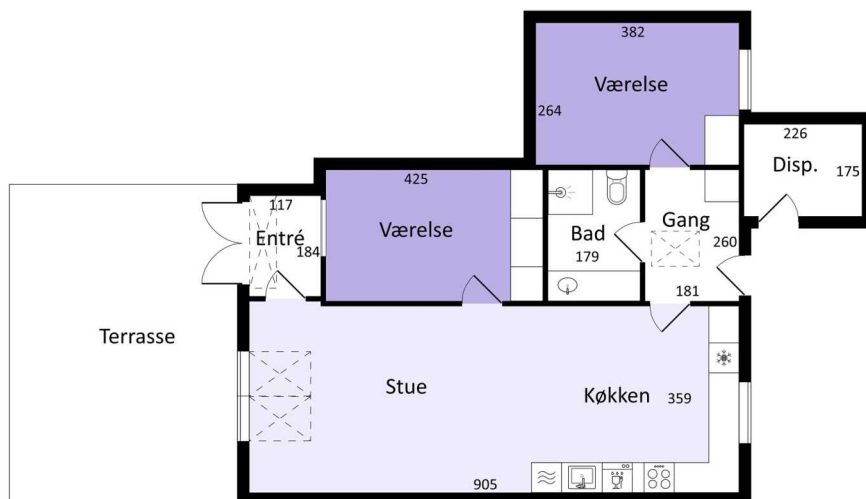
Sagsnr.: EK-0018-0194
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 30.04.2024



Adresse: Omegavej 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.375.000Sagsnr.: EK-0018-0194
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Omegavej 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: EK-0018-0194
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	13 bx Gl. Hasseris By, Hasseris
BFE-nr.:	397829
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.075.000 kr.
Grundværdi:	2.327.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.660.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.861.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	14.588 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	0 m ²
- heraf Udhus	5 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Boligområde, Svalegårdsvejs forlængelse, Mølholm

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Mølholm

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.12.1974 lbnr. 959573-76 Tillægstekst Dok om forbud mod cementfabrikation mv Filnavn: 76_S-A_27
Nr. 2 lyst d. 16.07.1987 lbnr. 959574-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 05-026 Filnavn: 76_AR-A_32
Nr. 3 lyst d. 20.09.1989 lbnr. 959575-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder bestemmelser om salg akt 76_C-A_167
Nr. 4 lyst d. 24.05.2012 lbnr. 1003579881 Filnavn: ecd19db1-dfc8-4e99-8e4b-ef0359594b85

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

Grundejerforening: Ja

Navn: .
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab/fryser: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens
Keramisk kogeplade: Siemens
Emhætte: Siemens
Indbygget ovn: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Omegavej 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.375.000Sagsnr.: EK-0018-0194
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt ikke.

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 660

Der betales aconto vand kr. 270

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Omegavej 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.375.000Sagsnr.: EK-0018-0194
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Fællesudgifter
Fælleslånkr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
8.466
13.776
38
13.380
6.598Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 2.375.000
kr. 16.150
kr. 8.000
kr. 2.399.150

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

42.257

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.641 md./ 163.695 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.856 md./ 130.272 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 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: 30.04.2024
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: Omegavej 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: EK-0018-0194
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 30.04.2024

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:
Fælleslån: Andel af fælleslån ultimo 2020 stort kr. 44.150.-

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:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

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 indværende 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.