

Salgsopstilling

Adresse: Aalborgvej 24, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.545.000Sagsnr.: SU-0014-6027
Ejerudgift/md.: kr. 2.287

Dato: 03.05.2024



Beskrivelse:

Med en lille gåtur til Limfjorden og under 30 minutters kørsel til Aalborg centrum placerer I jer intet mindre en pragtfuldt her i Mou. Villaen her på Aalborgvej 24 fremstår efter en gennemrenovering fra 2014-2018 samt kælder i 2021 topindflytningsklart med gennemtænkte valg perfekt til børnefamiliens hverdag. Velkommen til!

I bydes indenfor i den rummelige entré med højt til loftet og troldektloft, der vil følge jer i størstedelen af villaens rum. Med overtøjet på plads går turen videre ind i et herligt køkken-alrum i forbindelse med stue. De stilfulde valg i køkkenet sikrer jer skønne rammer for madlavningen, hvor der snildt kan være flere kokke over gryderne. I alrum og stue får I rig mulighed for at samles over aftensmaden ved langbordet og til en god film i sofahjørnet. Fra stuen er der udgang til den hyggelige træterrasse samt have med både solspots og læ dagen lang!

I stueplan finder I endvidere et rummeligt bryggers med vaskefaciliteter og opbevaring samt boligens første badeværelse. På 1. sal fører en møblerbar repos jer ind i boligens 3 gode værelser, igen med god loftshøjde, troldektlofter samt fritlagte bjælker. Heroppe er endnu et lyst og flot badeværelse. Sidst er den totalrenoverede kælder med 3 gode disponible rum til alverdens anvendelse efter jeres ønsker!

I Mou er I dækket ind til hele familiens hverdag med både skole, daginstitution, indkøb og foreningsliv, som I har nem adgang til fra basen. Udover den korte afstand til den smukke Limfjord, der indbyder til aktiviteter på vandet, når I både Storvorde og Klarup på vejen ind til Aalborg, hvor I også dækkes ind med alt fra A til Å. Østpå har I i nabobyen Egense adgang til strand og hyggeligt byliv samt hyggelige Hals.

Book fremvisningen nu!

Vigtig information:

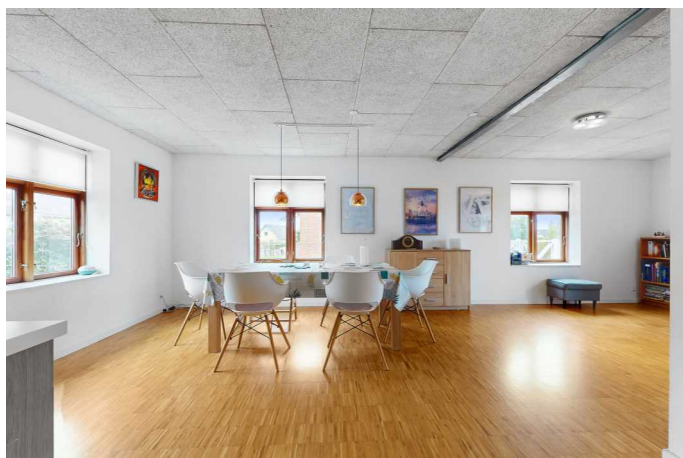
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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.

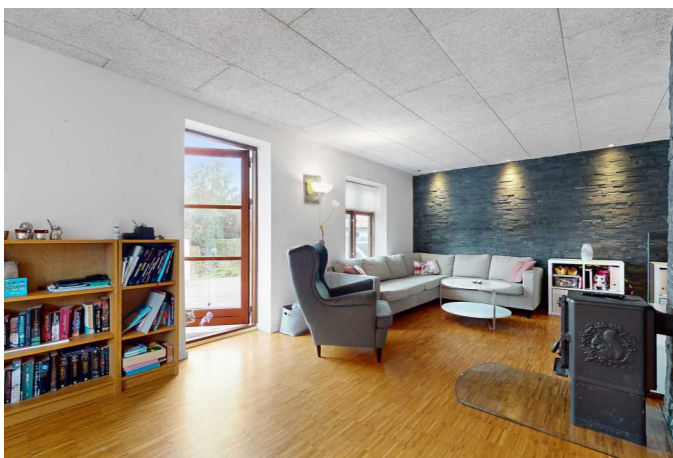
Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Aalborgvej 24, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.545.000Sagsnr.: SU-0014-6027
Ejerudgift/md.: kr. 2.287

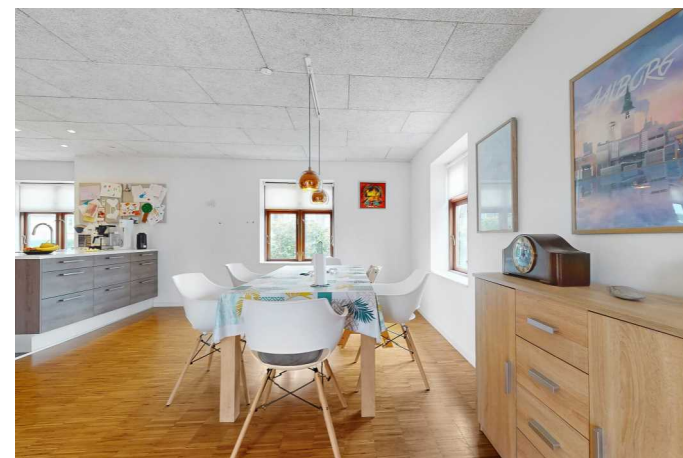
Dato: 03.05.2024



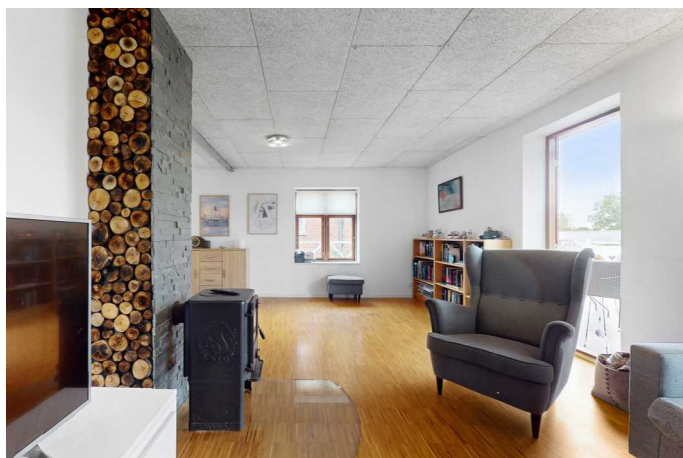
Spisestue



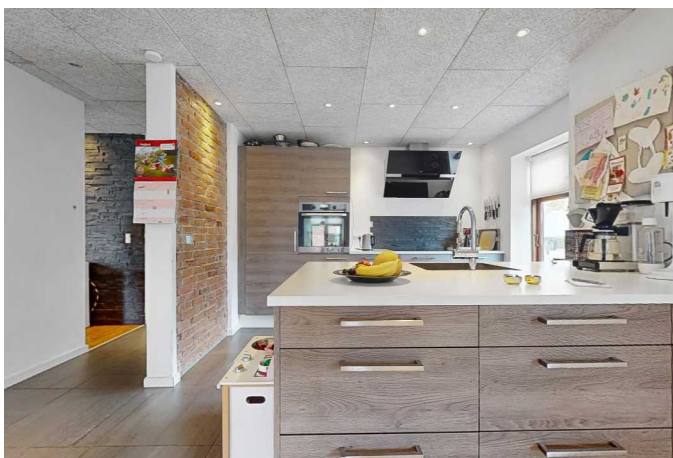
Stue



Spisestue



Stue



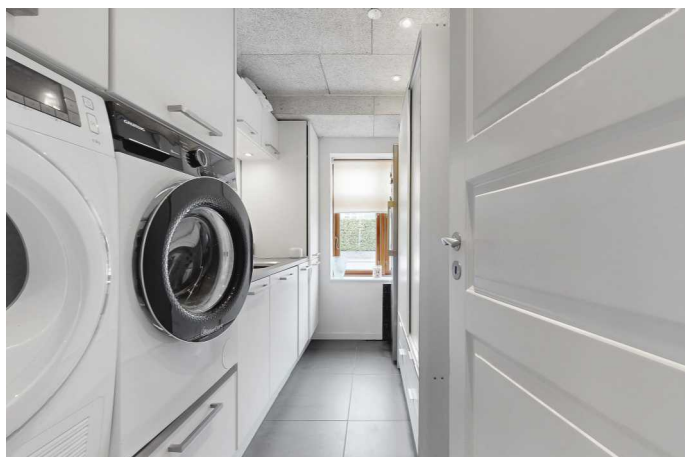
Køkken



Køkken

Adresse: Aalborgvej 24, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.545.000Sagsnr.: SU-0014-6027
Ejerudgift/md.: kr. 2.287

Dato: 03.05.2024



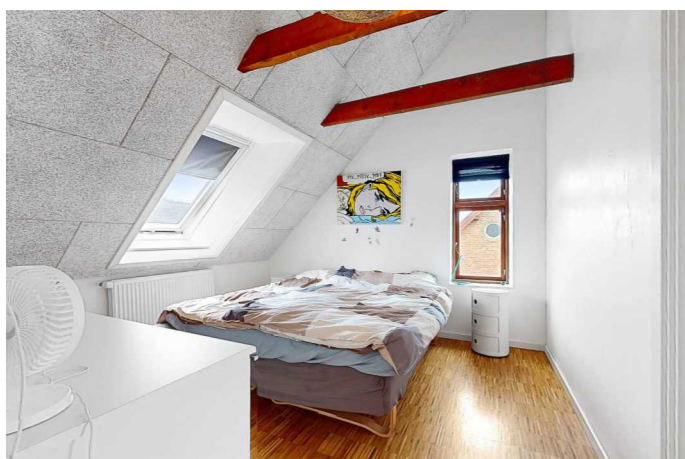
Bryggers



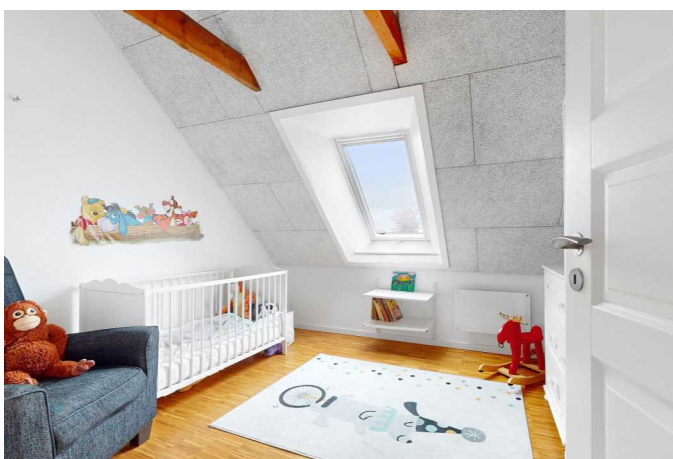
Badeværelse



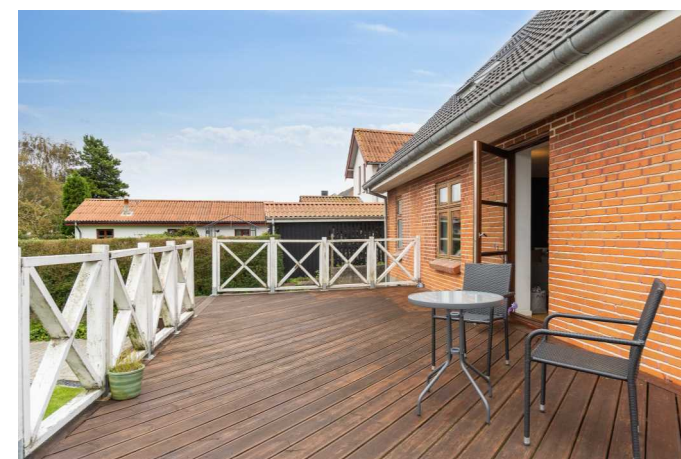
Badeværelse



Soveværelse



Børneværelse



Terrasse

Adresse: Aalborgvej 24, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.545.000Sagsnr.: SU-0014-6027
Ejerudgift/md.: kr. 2.287

Dato: 03.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Aalborgvej 24, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: SU-0014-6027
Ejerudgift/md.: kr. 2.287

Dato: 03.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	283 b Mou By, Mou
BFE-nr.:	3322293
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1950

Arealer*

Grundareal udgør:	785 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m ²
Kælderareal:	85 m ²
Udnyttet tagetage:	54 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Garage	21 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.093.000 kr.
Grundværdi:	2.413.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	874.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.930.400 kr.

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

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: Aalborgvej 24, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.545.000Sagsnr.: SU-0014-6027
Ejerudgift/md.: kr. 2.287

Dato: 03.05.2024

Forsikringsforhold:

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

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.: 12.410 Forbrug: 15.670,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Aalborgvej 24, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.545.000Sagsnr.: SU-0014-6027
Ejerudgift/md.: kr. 2.287

Dato: 03.05.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikringkr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
4.459
14.285
3.063
66
5.570Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 1.545.000
kr. 11.150
kr. 8.000
kr. 1.564.150

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

27.443

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.873 md./ 106.481 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.061 md./ 84.732 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: 03.05.2024
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: Aalborgvej 24, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: SU-0014-6027
Ejerudgift/md.: kr. 2.287

Dato: 03.05.2024

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

Tilbehør:
Køleskab: Siemens
Ovn: VOSS
Opvaskemaskine: Siemens
Induktionsplade: Siemens
Emhætte: Thermex
Tørretumbler: Samsung
Vaskemaskine: Grundig
Fryseskab: Whirlpool

Skabe i bryggers

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn: Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgssopstilling, 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 foruren et, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om foruren et jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren et. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren et.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807



Adresse: Aalborgvej 24, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: SU-0014-6027
Ejerudgift/md.: kr. 2.287

Dato: 03.05.2024
