

Salgsopstilling

Adresse: Fredensvej 12, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 198KH-002831
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Her på Fredensvej 12 finder I den perfekte planløsning for den lille børnefamilie eller parret, der drømmer om en tryk base på solsiden, Nørresundby. Her sikres I ikke kun solskin, men en by i rivende udvikling med henblik på Stigsborg, et af Danmarks største kystnære byudviklingsprojekter.

Turen starter i boligens entré, hvor I på jeres venstre hånd har badeværelset bestående af brus, toilet samt håndvask i møblement med god opbevaringsplads. På den anden side bliver I mødt af det dejlige, lyse køkken-almrum, som med sin fornemme plads kan samle hele familien - hvad end det er over madlavningen i det velindrettede, stilfulde køkken eller til et godt hjemmelavet måltid ved spisebordet. I åben forbindelse hermed finder I to fine opholdsstuer. Den ene stue byder på hyggeligt sofaområde, hvor aftenkaffen kan nydes, mens brændeovnen er står tændt. Herfra, har I yderligere adgang til boligens bryggers, hvor en flot, lang fordelingsgang tager imod jer. Her får I al den opbevaringsplads, I længe har drømt om, hvor både overtøjet gemmes væk samt rigelige plads til at indrette f.eks. fryser, vaskesøjle og endda et lille værksted.

Ønsker I at genskabe tv-stuen, som I finder ved siden af køkkenet, er dette også en mulighed. Her får I fornem plads til at indrette jer med hyggeligt sofaarrangement med kig til den fine have. Ydermere, kan I herfra tilgå fliseterrassen, hvor man lige kan forestille sig skønne solskinsdage i jeres favoritselskab.

Foruden et veludnyttet stueplan med mange muligheder for indretning efter jeres ønsker, har I 1. salen, som byder på 2 skønne værelser, der kan genskabes som legeområde/gæsteopredning samt soveværelse.

Med hverdagens gøremål tæt på hjemmet, finder I ikke bedre placering end her. Blot 10 minutters cykeltur fra hjemmet når I Aalborg, der byder på et hav af aktiviteter.

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.

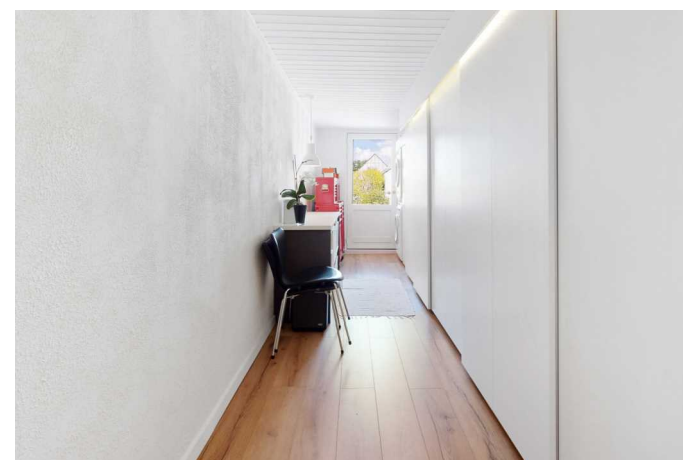
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Fredensvej 12, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-002831
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

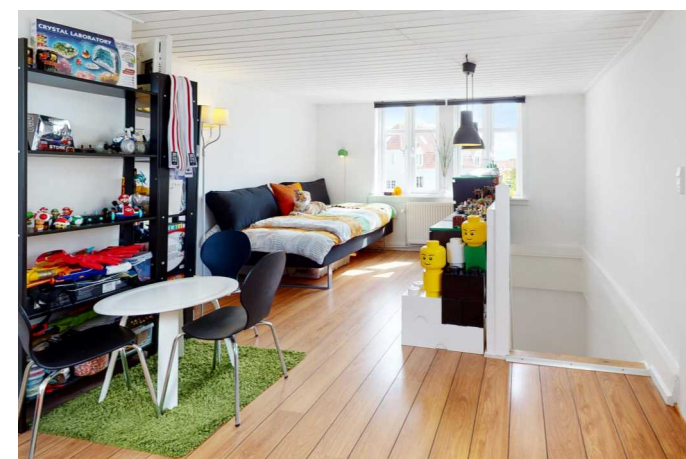
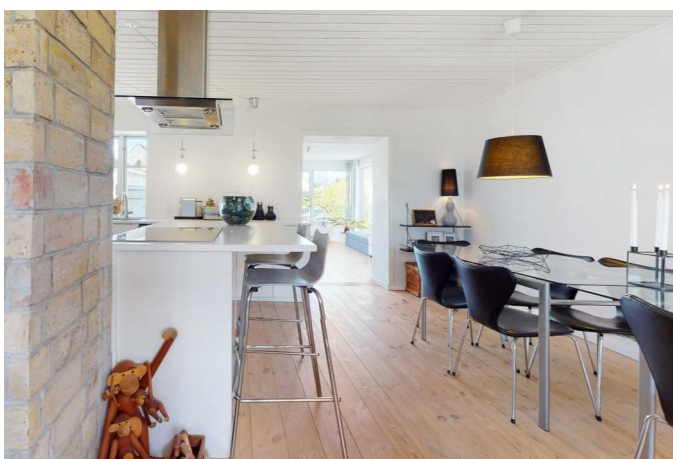
Dato: 30.04.2024



Adresse: Fredensvej 12, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-002831
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.04.2024



Adresse: Fredensvej 12, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 198KH-002831
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fredensvej 12, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-002831
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 55 I Nr. Uttrup By, Hvorup
BFE-nr.: 3279156
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1912

Arealer*

Grundareal udgør: 314 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 84 m²
- heraf Garage 10 m²
- heraf Udestue 20 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 36 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Ældreboliger, Røgildsvej, Nørresundby
Kommuneplan: Engvej-kvarteret

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.392.000 kr.
Grundværdi: 1.371.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.113.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.096.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ikea Opvaskemaskine Ukendt Emhætte Ikea Køleskab Ukendt Kogeplade Elektrolux Ovn (Uden varmluft)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fredensvej 12, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-002831
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.732 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Opgørelse

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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Adresse: Fredensvej 12, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 198KH-002831
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Skorstensfejningkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år

5.679
8.116
3.626
2.648
71
399Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.995.000
13.850
8.000
2.016.850

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

20.540

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.478 md./ 137.734 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.134 md./ 109.605 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: Fredensvej 12, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 198KH-002831
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

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:
--	---------------------------------

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
Ingen													