

Salgsopstilling

Adresse: Øster Sundby Vej 61, 9000 Aalborg
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 2.095.000

Sagsnr.: SU-0013-9730
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Hvis I har ledt og ledt efter stedet til drømmehuset - er det nu muligt i den populære Aalborg-bydel Vejgård.

På Øster Sundby Vej 61 en muligheden for at skabe præcis det hjem, I har søgt. Grundens størrelse er perfekt til børnefamilien, der ønsker både fællesrum og gode værelser, såvel som parret med familieførøgelse på tegnebrættet eller pensionisterne, der ønsker at nyde otiummet i drømmeomgivelser!

Vejgård er et af Aalborgs attraktive områder, og dette kan tilskrives flere ting. I kvarteret vrimer det med børnefamilier, god stemning og venligt naboskab, hvor både forældre og børn føler sig hjemme. Børnenes skole og daginstitutioner når I en kort gå- eller cykeltur fra adressen, ligesom I har kort afstand til indkøb og et bredt foreningsliv. I har gåafstand til Signalbakken med vild natur og skøn udsigt, og I har kun 2,5 kilometer til centrum og havnefronten - samtidig har I blot få minutter til motorvejen, så I nemt kan komme fra A til B.

Glæd jer til at opleve grundens potentiale og det skønne område!

Grunden er 825M2 med en byggeprocent på 30. Til inspiration kan man opføre et Hybel hus på 200 m2 til en samlet pris på 4.500.000 KR jf. pris eksempel V200 hentet fra sælger. - <https://hybelhuse.dk/priseksempler/v-200>.

Nærværende ejendomsmægler samarbejder ikke med byggefirmaet, og er dermed uvedkommende for en endelig pris for byggeriet og andre forhold herfor.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Øster Sundby Vej 61, 9000 Aalborg
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 2.095.000

Sagsnr.: SU-0013-9730
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 23.07.2024



Adresse: Øster Sundby Vej 61, 9000 Aalborg
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 2.095.000

Sagsnr.: SU-0013-9730
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 23.07.2024

<u>Ejendomsdata:</u>		Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Ejendommen			
Ejendomstype:	Helårsgrund	Offentlig vurdering pr.:	2022
Må benyttes til:	Beboelse	Ejendomsværdi:	3.147.000 kr.
Kommune:	Aalborg	Grundværdi:	1.984.000 kr.
Matr.nr.:	21 ar Ø. Sundby, Aalborg Jorder	Grundlag for grundskyld:	1.587.200 kr.
BFE-nr.:	5555990		
Parcel nr.:		Arealer	
Zonestatus:	Byzone	Grundareal udgør:	825 m²
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg	- heraf vej	
Vej:	Privat/Offentlig		
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg		

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter

Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme: Nørre Tranders Vej m.m.

Grundejerforening: Nej

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

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.

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

Info vedr. grunden:

Adresse: Øster Sundby Vej 61, 9000 Aalborg
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 2.095.000

Sagsnr.: SU-0013-9730
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 23.07.2024

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

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: Ja

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: Øster Sundby Vej 61, 9000 Aalborg
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 2.095.000Sagsnr.: SU-0013-9730
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Rottebekæmpelsekr.
kr.Pr. år
11.745
144Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødetkr. 2.095.000
kr. 14.450
kr. 2.109.450

I alt

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

11.889

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.858 md./ 166.299 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.715 md./ 128.579 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: 23.07.2024
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: Øster Sundby Vej 61, 9000 Aalborg
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 2.095.000

Sagsnr.: SU-0013-9730
Ejerudgift/md.: kr. 991

Dato: 23.07.2024

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