

## Salgsopstilling

Adresse: Thøger Larsens Vej 23, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 3.349.000Sagsnr.: EK-0020-0282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.483

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Thøger Larsens Vej 23, en indbydende bolig beliggende i et attraktivt kvarter i Aalborg SV, hvor hverdagen kan udfolde sig med lethed. Dette velholdte hus på 207 kvadratmeter tilbyder rigelig plads for den store børnefamilie eller for dem, der værdsætter rummelighed og komfort.

Med seks værelser fordelt på husets to etager, er der plads til både privatliv og fælles stunder. Den store grund på 1060 kvadratmeter giver en følelse af frihed og mulighed for at nyde udelivet i fulde drag, hvad enten det er til børnenes leg på den grønne græsplæne eller til sociale sammenkomster i den charmerende udestue, der sikrer festlighederne uden at forstyrre husets ro.

Beliggenheden er ideel for den aktive familie. Her er I tæt på skole og diverse fritidsaktiviteter, hvilket gør hverdagen lettere og mere behagelig. De nærliggende butikker, herunder IKEA og Bilka, samt populære spisesteder som Bones og Jensens Bøfhus, sikrer, at alle familiens behov er inden for rækkevidde.

Sikkerheden for børnene er i top, da huset er placeret på en stille vej med blind ende, hvor børnene trygt kan lege og cykle uden bekymring for gennemkørende trafik. Og med de store parkeringsfaciliteter på grunden, er der altid plads til gæster og familiens biler.

Dette hjem er en sand oase for familien, der ønsker plads til at vokse og skabe minder. Thøger Larsens Vej 23 er mere end en adresse - det er fundamentet for jeres næste kapitel. Grib muligheden for at skabe jeres fremtid i disse skønne rammer.

### 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.

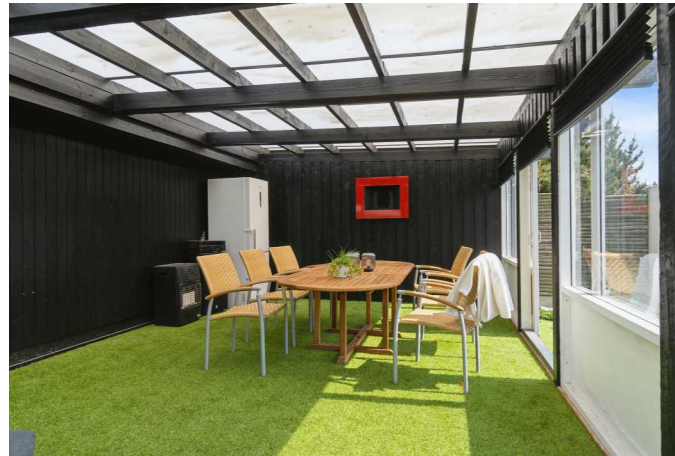
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Thøger Larsens Vej 23, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: EK-0020-0282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.483

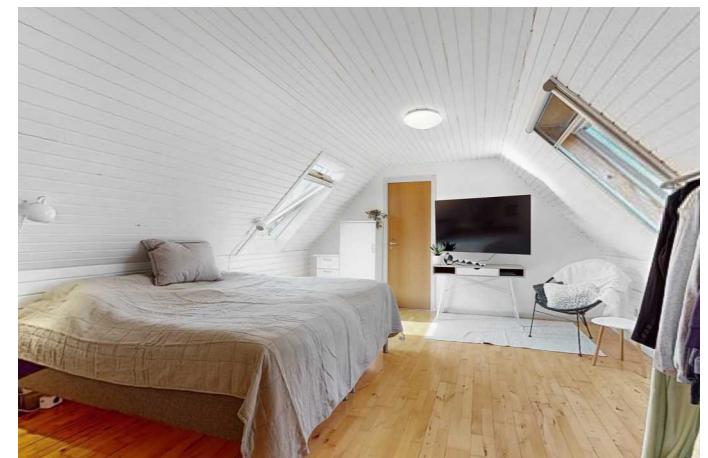
Dato: 31.08.2024



Adresse: Thøger Larsens Vej 23, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: EK-0020-0282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.483

Dato: 31.08.2024



Adresse: Thøger Larsens Vej 23, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 3.349.000Sagsnr.: EK-0020-0282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.483

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Thøger Larsens Vej 23, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 3.349.000Sagsnr.: EK-0020-0282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.483

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2 sv Sofiendal By, Skalborg
BFE-nr.:	3313485
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1937/1985

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.060 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	127 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	80 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	207 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	64 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	64 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021  
Kommuneplanramme - Digterkvarteret**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 15.01.1958 lbnr. 942066-76 Tillægstekst Dok om  
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76\_O-A\_551Nr. 2 lyst d. 02.09.1971 lbnr. 942067-76 Tillægstekst Dok om  
forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt Filnavn: 76\_O-A\_551Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.036.000 kr.
Grundværdi:	1.318.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.428.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.054.400 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: Thøger Larsens Vej 23, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 3.349.000Sagsnr.: EK-0020-0282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.483

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 25.980,00 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægleren modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**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 boligskatteform, 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. Boligskatteformen 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 boligskatteformen i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteformen for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://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.

Adresse: Thøger Larsens Vej 23, 9200 Aalborg SV  
 Kontantpris: kr. 3.349.000

 Sagsnr.: EK-0020-0282  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.483

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Røttekæmpelse, ANSLÅET  
 Renovation, 2023

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 12.387  
 7.803  
 5.487  
 100  
 4.017
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF  
 I alt

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 3.349.000  
 21.950  
 11.714  
 3.382.664

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

29.793

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/nettoydelser 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.828 md./ 225.933 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.982 md./ 179.778 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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/landingside>

Adresse: Thøger Larsens Vej 23, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 3.349.000Sagsnr.: EK-0020-0282  
Ejerudgift/md.: kr. 2.483

Dato: 31.08.2024

**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:**

Vaskemaskine - Candy Grand space 9 kg  
 Vaskemaskine - Candy Rapid 11 kg  
 Siemens tørretrumbler med træk  
 Gram - Ovn  
 Gram - Kogeplader  
 Whirlpool - Opvaskemaskine  
 Samsung - Køleskab