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

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Salgsopstilling

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

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

Dato: 30.06.2024

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 familieforøgelse 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 vrimler 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

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

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

Dato: 30.06.2024

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1a

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

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

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

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

Dato: 30.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	21 ar Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5555990
Parcel nr,:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	3.147.000 kr.
Grundværdi:	1.984.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.587.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	825 m²
- heraf vej	

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 tillknytning 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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:

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

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

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

Dato: 30.06.2024

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

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

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

Dato: 30.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	11.745
Rottebekæmpelse	kr.	144
Ejerudgift i alt 1 år		11.889

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
I alt	kr.	2.109.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte 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".

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 13.890 md./ 166.674 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.740 md./ 128.883 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: 30.06.2024
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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

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

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

Dato: 30.06.2024

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE