

Salgsopstilling

Adresse: Lemvigvej 124, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0002-0799
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Lemvigvej 124, et charmerende og moderne rækkehus beliggende i det attraktive Aalborg Øst. Dette hjem fra 2021 byder på en perfekt kombination af komfort, funktionalitet og en placering, der gør hverdagen lettere for hele familien.

Med sine 85 veludnyttede kvadratmeter er boligen ideel for både den lille familie, parret eller singlen, der ønsker en overskuelig og vedligeholdelseslet bolig. Her er du sikret et hjem, der lever op til nutidens standarder og design.

Området omkring Lemvigvej er kendt for sit gode naboskab og en aktiv grundejerforening, der bidrager til et trygt og hyggeligt miljø. Tæt på finder du både motorvejen, der giver nem adgang til resten af byen og omegn, samt en hundeskov, hvor familiens firbenede ven kan få masser af motion og frisk luft.

Dagligdagens indkøb klares nemt med flere indkøbsmuligheder inden for rækkevidde, og for børnefamilierne er der kort afstand til flere skoler og institutioner, hvilket sikrer en tryk og praktisk hverdag for de mindste.

For studerende og undervisere er placeringen ligeledes ideel, da man er i kort afstand til både UCN og Aalborg Universitet.

Til boligen medfølger i øvrigt et skur og et stort loftrum til opbevaring.

Dette hjem er mere end bare en adresse; det er en mulighed for at skabe et liv i balance, hvor tid til familie, arbejde og fritidsinteresser kan forenes. Tag det første skridt mod dit nye liv i Aalborg Øst og book en fremvisning af Lemvigvej 124 i dag.

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.

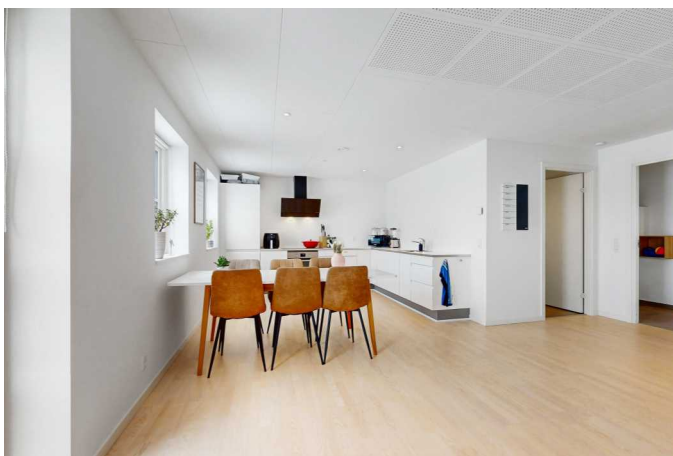
Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Lemvigvej 124, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0002-0799
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

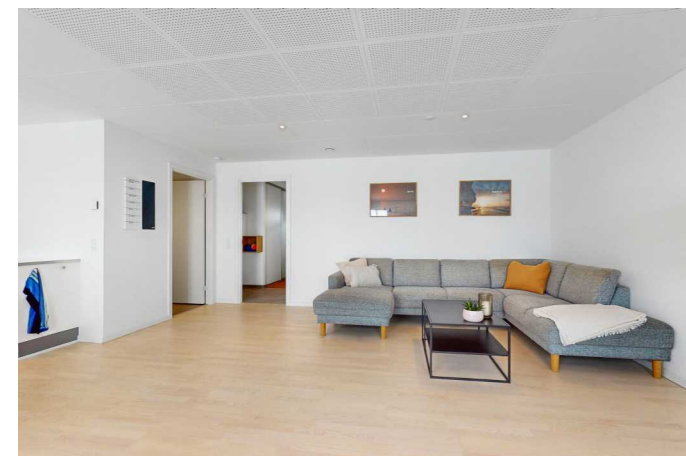
Dato: 23.07.2024



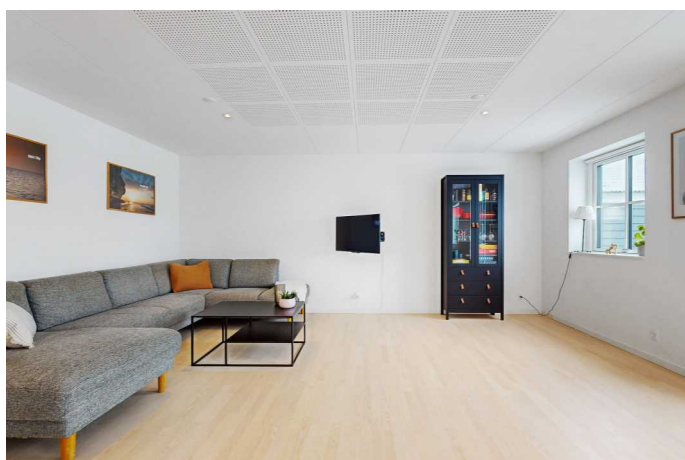
Køkken



Spisestue



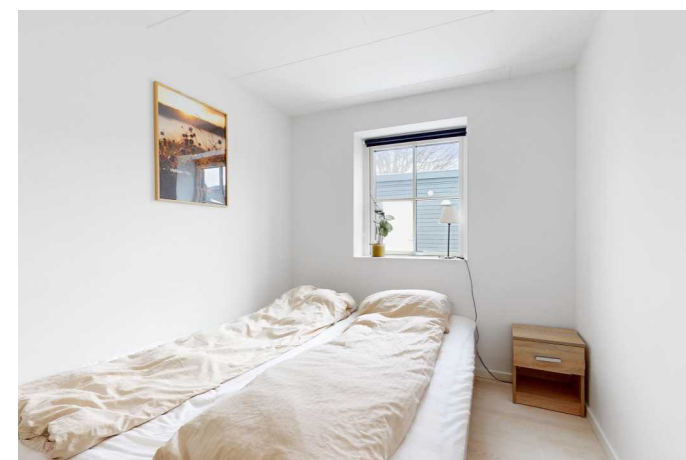
Stue



Stue



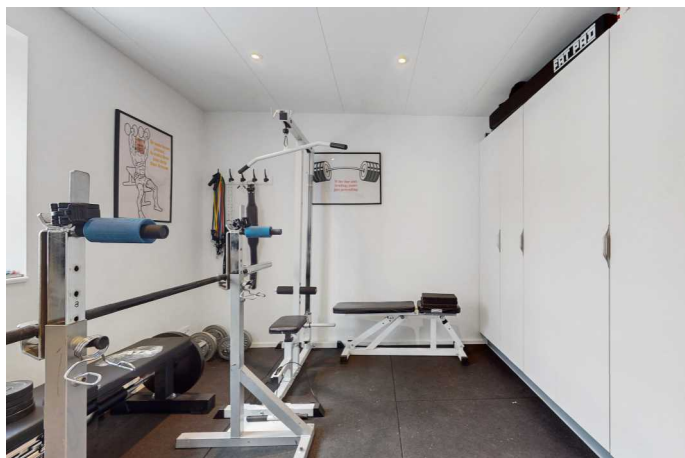
Badeværelse



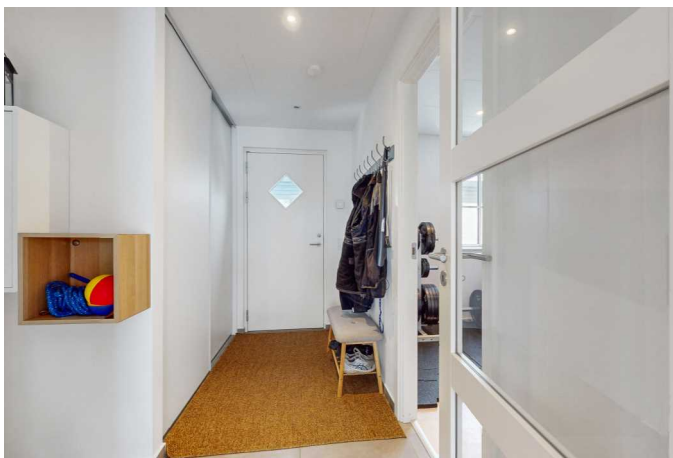
Soveværelse

Adresse: Lemvigvej 124, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0002-0799
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 23.07.2024



Værelse



Gang



Set fra vejen



Set fra haven



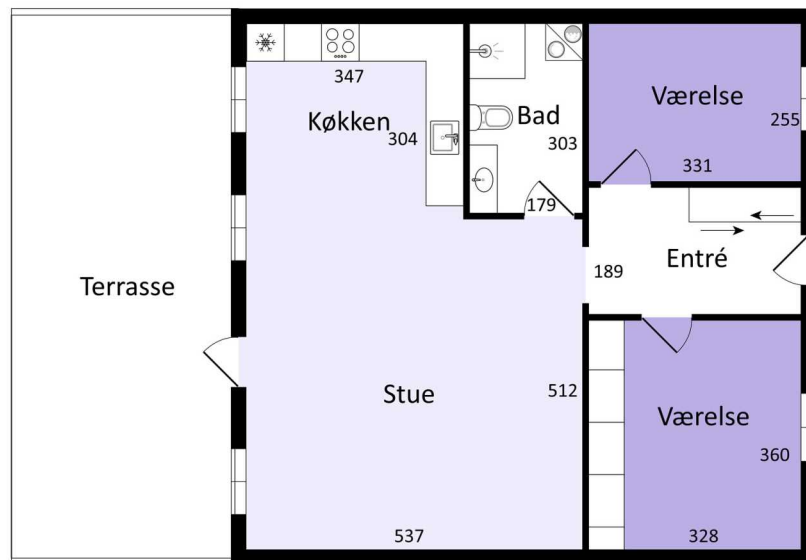
Terrasse



Set fra vejen

Adresse: Lemvigvej 124, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0002-0799
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lemvigvej 124, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: MP-0002-0799
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	11 ch Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	100266705
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.998.000 kr.
Grundværdi:	118.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.598.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	94.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	130 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	85 m ²
Andre bygninger:	5 m ²
- heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Nørre Tranders landsby

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Nørre Tranders

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.11.1994 lbnr. 98623-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_F-A_186

Nr. 2 lyst d. 22.12.2020 lbnr. 1012557111 Filnavn:

2a69b9e5-c160-42c5-a671-e77f9ab8cc66

Nr. 3 lyst d. 03.03.2021 lbnr. 1012728043 Filnavn:

f3c92f30-0a7d-4a77-91fd-40c6a1c25085

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

Grundejerforening: Ja

Navn: .

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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: Lemvigvej 124, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: MP-0002-0799
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.335 Forbrug: 235,00 m³ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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

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.

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til oplyst værdi opgivet af vurderingsstyrelsen. Se bilag "vurderingsportalen - Lemvigvej 124, 9220 Aalborg Øst" Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Adresse: Lemvigvej 124, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: MP-0002-0799
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.152	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.998.000
Grundskyld	kr.	699	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	2.683	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	4.004	I alt	kr.	2.019.850
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	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.		
Renovation, aconto, anslået 2023	kr.	3.261			
Ejerudgift i alt 1 år		18.949			

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 11.375 md./ 136.497 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.050 md./ 108.600 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: Lemvigvej 124, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: MP-0002-0799
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

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

Tilbehør:
Opvaskemaskine - siemens
Køleskab - Siemens
Fryser - Siemens
Ovn - AEG
Kogeplade - Ukendt
Emhætte - Ukendt