

Salgsopstilling

Adresse: Letvadvej 106, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.950.000Sagsnr.: 198MP-002608
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 15.07.2024



Beskrivelse:

Med ganske kort afstand til hele Aalborg med blandt andet shoppingmekkaet City Syd, skønne parker og et spirende kultur- og foreningsliv kommer I her på Letvadvej 106 ikke til at mangle noget som helst. Her får I en velindrettet, flot villa med velholdte detaljer og masser af sjæl. Velkommen til!

En lys entré byder jer indenfor i jeres nye hjem, og I vil fra første skridt ind ad døren lægge mærke til de charmerende, velholdte detaljer i de synlige bjælker og pudsede murstensvægge. Herfra bevæger I jer ind i et dejligt køkken-alrum, hvor I får perfekte rammer til at lave hele familiens livretter, som kan nydes ved spisebordet foran de sprossede vinduer. I åben forbindelse hermed er en skøn opholdsstue med plads til afslapning i sofahjørnet, mens børnene leger.

I stueplan har I 2 store badeværelser med brus og badekar samt et anvendeligt bryggers. Hertil får I hele 3 gode værelser med flotte indretningsmuligheder lige efter jeres behov, mens yderligere 2 flotte værelser findes på førstesalen - så her får I altså ingen problemer med at indrette jer lige efter alle jeres ønsker, hvad angår børneværelser, hjemmekontor og lignende.

Udendørs har I en overskuelig have med en skøn fliseterrasse, hvor man lige kan forestille sig skønne sommerdage med solbadning og lækker mad, mens børnene leger på græsplænen.

Fra jeres base her på Letvadvej 106 har I nem adgang til både skole, daginstitutioner og indkøb i området. Hele City Syd finder I få minutters kørsel fra hjemmet, og her finder I alt fra Aalborg Storcenter til flere byggemarkeder, genbrugscentre og IKEA. Hertil ligger boligen tæt på Mulighedernes Park, der er et spændende, grønt område med blandt andet hundeskov og skaterbane, så her er plads til lidt af det hele. Hertil befinder I jer blot 5 kilometer fra Aalborg centrum, der byder på hyggelig gågade, lækre spisesteder og et spændende kultur- og foreningsliv med noget til enhver smag. Som endnu et plus har I motorvejen 3 kilometer fra hjemmet, så I nemt og hurtigt kan komme fra A til B!

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.

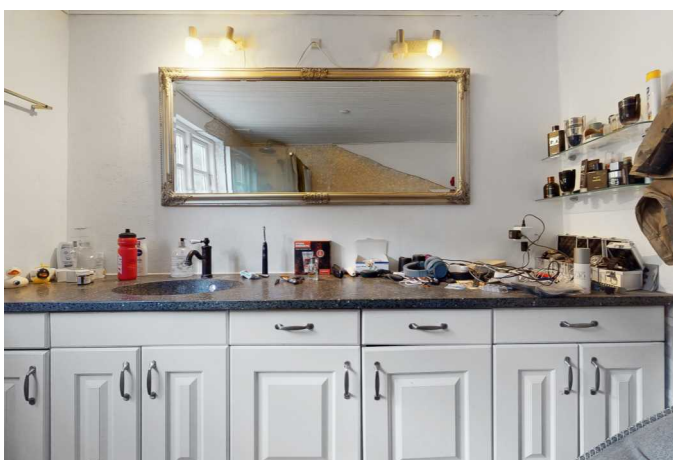
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Letvadvej 106, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002608
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 15.07.2024



Adresse: Letvadvej 106, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002608
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 15.07.2024



Adresse: Letvadvej 106, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.950.000Sagsnr.: 198MP-002608
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 15.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Letvadvej 106, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002608
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 15.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2 az Sofiendal By, Skalborg
BFE-nr.:	3313040
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1889

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.407.000 kr.
Grundværdi:	1.292.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.925.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.033.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	805 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	162 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	32 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

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
Rungsvej m.m.

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilgår

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Letvadvej 106, 9200 Aalborg SV Kontantpris: kr. 2.950.000	Sagsnr.: 198MP-002608 Ejerudgift/md.: kr. 2.414	Dato: 15.07.2024
---	--	------------------

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 28.370,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
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 salgsoptillingens 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. Der er anmærkninger med grå: mindre alvorlige skader
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er anmærkninger med: Ulovlige installationer.
Energimærkning: Energimærke D.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 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: Letvadvej 106, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002608
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 15.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.821	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.950.000
Grundskyld	kr.	7.649	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Husforsikring	kr.	5.500	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, anslået	kr.	9.483
Renovation	kr.	2.600	I alt	kr.	2.979.033
Grundejerforening	kr.	2.500	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.		
Rottebekæmpelse, ANSLÆT	kr.	150			
Skorstensfejing, ANSLÆT	kr.	750			
Ejerudgift i alt 1 år		28.970			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.792 md./ 201.508 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.363 md./ 160.362 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: 11.07.2024
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: Letvadvej 106, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002608
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 15.07.2024

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