

Salgsopstilling

Adresse: Danefæet 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0018-0312
Ejerudgift/md.: kr. 757

Dato: 08.05.2024



Beskrivelse:

Forestil dig at vågne op til fuglekvidder og en udsigt, der inviterer til ro og afslapning. På Danefæet 24 i Svenstrup J kan denne drøm blive til virkelighed. Her er en unik mulighed for at erhverve en helårsgrund på 969 kvadratmeter, hvor du kan skabe dit eget personlige hjem fra bunden.

Beliggende i et eftertragtet område, der kombinerer det bedste af natur og nærmiljø, er denne grund det ideelle valg for familien, der ønsker plads til at udfolde sig. Tæt på både Højvangskolen og Børnehaven Humlebie, er hverdagens logistik for børnefamilien let og overskuelig. Børnene kan trygt færdes i de nærliggende grønne områder, mens forældrene nyder de rolige omgivelser.

Denne grund giver friheden til at designe og bygge et hjem, der afspejler dine ønsker og behov. Uanset om du drømmer om en moderne arkitekttegnet villa eller et charmerende hus med plads til hygge og samvær, er mulighederne uendelige på Danefæet 24.

Området omkring Svenstrup J er kendt for sin skønne natur og gode fællesskab, og her vil du hurtigt føle dig hjemme. Med en kort køretur kan du nå områdets mange faciliteter, herunder indkøb, fritidsaktiviteter og offentlig transport, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Grib chancen for at realisere din boligdrøm på en af de mest attraktive grunde i området. Danefæet 24 er ikke bare en adresse - det er starten på et nyt kapitel for dig og din familie. Kontakt os for yderligere information og kom et skridt nærmere dit fremtidige hjem.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Danefæet 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0018-0312
Ejerudgift/md.: kr. 757

Dato: 08.05.2024



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Danefæet 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0018-0312
Ejerudgift/md.: kr. 757

Dato: 08.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Aalborg
Kommune: 12 ak Sdr. Svenstrup By, Svenstrup
Matr.nr.: 100523089
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand:
Vej: Privat
Kloak:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi:
Grundlag for grundskyld: 904.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 969 m²
- heraf vej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Plan - Boliger, Hellekisten, Svenstrup

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021
Plan - Hellekisten
Plan - Planstrategi 2016
Plan - Tillæg til Planstrategi 2016
Plan - Vi udvikler byer med kvalitet sammen
Plan - Planlægning i en brydningstid

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.09.2022 lbnr. 1014206308 Filnavn: 986a0b15-d25e-4c24-bde9-e22747bfa710
Nr. 2 lyst d. 30.11.2022 lbnr. 1014454441 Filnavn: 279f2edf-d5de-4fa0-8234-d2e28fe8af81
Nr. 3 lyst d. 02.03.2023 lbnr. 1014663003 Filnavn: 3b686ed2-410c-44e8-ad42-500a70a7d983

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

Der henvises til side 5

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

Adresse: Danefæet 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0018-0312
Ejerudgift/md.: kr. 757

Dato: 08.05.2024

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

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: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 29.500 heraf moms kr. 5.900

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: Danefæet 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0018-0312
Ejerudgift/md.: kr. 757

Dato: 08.05.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Grundejerforening

kr.
kr.

Pr. år
6.690
2.400

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.

1.295.000
9.650
1.304.650

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

9.090

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.618 md./ 103.418 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.664 md./ 79.964 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: 07.05.2024
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: Danefæet 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0018-0312
Ejerudgift/md.: kr. 757

Dato: 08.05.2024

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, 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. Boligskattereformen 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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til 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.

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.

Jordbundsforhold:

3.1 Eksisterende forhold

Det undersøgte område er beliggende på den sydlige del af matrikel 12k i Svenstrup, Hellekisten. Vi er på landbrugs- og markjord der ikke tidligere har været bebygget. Der ser ikke ud til at være udført større terræændringer på projektområdet. Der har dog været en markvej ind, som er væk i dag.

Terrænet ved boringerne er beliggende i koteintervallet +17,6 m til +23,4 m DVR90

3.2 Geologiske forhold I de udførte boringer er der under 0,2 á 1,2 meter muld, overjord og fyld primært trufet intakte glaciale aflejringer i form af morænesand til boringernes slutdybde i 3 á 4 meter under terræn. Stedvis i lagfølgen er der konstateret moræneler/-silt. I enkelte af de nordligste boringer er der konstateret ældre aflejringer i form af marint kalk, H1 fra danien. I samme område har aflejringerne mere præg af sen-/glaciale smeltevandssand og i enkelte tilfælde grus.

Det må påregnes, at der mellem boringerne kan forekomme områder med lokalt andre muld-, overjords- og fyldtykkelser end truffet ved boringerne.

For en mere detaljeret beskrivelse af de trufne jordbundsforhold henvises til de optegnede boreprofiler, bilag 1

Adresse: Danefæet 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: EK-0018-0312
Ejerudgift/md.: kr. 757

Dato: 08.05.2024

– 36 samt bilag 37.

Se endvidere bilag "geoteknisk rapport".