

Salgsopstilling

Adresse: Strøybergsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.675.000Sagsnr.: SC-0021-0258
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 21.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Strøybergsvej 1, en indbydende villa, der byder på en perfekt kombination af moderne æstetik og hjemlig komfort. Med sine 284 kvadratmeter - 90 m² i kælder & 194 i stueplan - fordelt på to etager, er her rigelig plads til familielivet at udfolde sig.

Hjemmets hjerte er de tre åbne stuer, der med sin hygge-krog inviterer til afslapning og samvær. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og skaber en naturlig overgang til den fredfyldte have, som er en lukket oase, hvor årstidernes skiften kan nydes i fulde drag.

De fire værelser tilbyder privatliv og ro, mens de tre disponible rum i kælderen giver mulighed for kreativ udfoldelse eller praktisk opbevaring. Med to badeværelser og et separat toilet er morgenrutinerne sikret en smidig start på dagen.

Køkkenet er et moderne samlingspunkt med alt, hvad hjertet begærer af faciliteter til at udfolde kulinariske evner. Boligens stand er gennemført flot og moderne, hvilket tydeligt ses i de velholdte rum og den gennemtænkte indretning.

Udenfor venter det store terrasseområde, der indbyder til grillhygge og afslapning i solen, mens den rummelige garage tilbyder praktisk parkering og ekstra opbevaringsplads.

Beliggende i Aalborgs charmerende omgivelser, er denne villa et ideelt valg for familien, der ønsker at kombinere byens bekvemmeligheder med et fredeligt hjemmeliv. Her er tæt på byens pulserende liv, skoler og indkøbsmuligheder, alt sammen inden for en kort køretur.

Lad Strøybergsvej 1 blive rammen om jeres næste kapitel og oplev glæden ved et hjem, der er klar til at danne baggrund for mange års gode minder.

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.

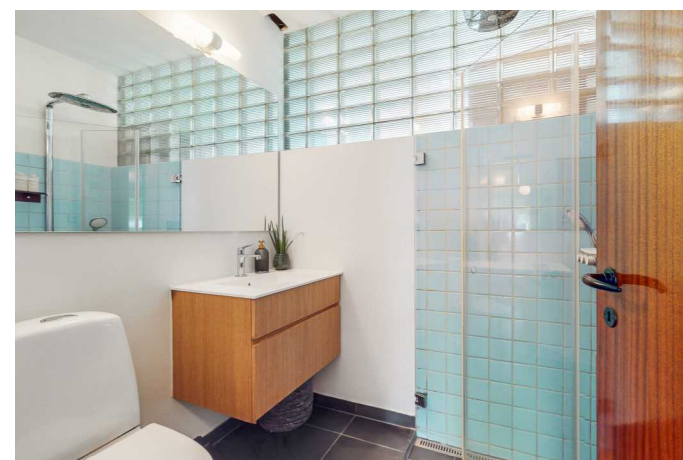
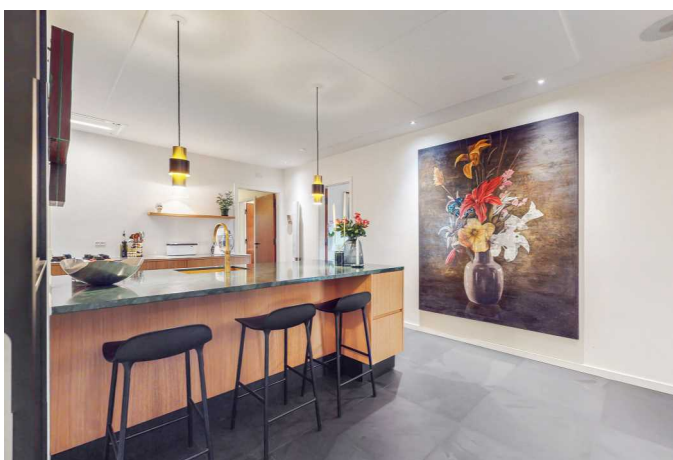
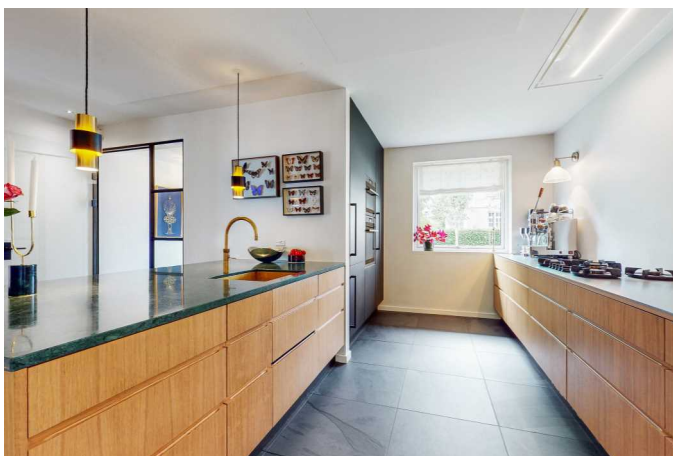
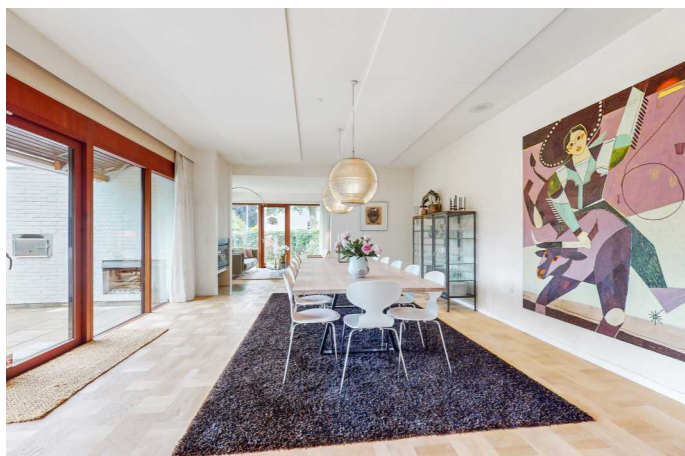
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Strøybergsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.675.000

Sagsnr.: SC-0021-0258
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 21.06.2024



Adresse: Strøybergsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.675.000Sagsnr.: SC-0021-0258
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 21.06.2024



Adresse: Strøbybergsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.675.000

Sagsnr.: SC-0021-0258
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 21.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Strøbyergsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.675.000

Sagsnr.: SC-0021-0258
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 21.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 10 ih Aalborg Ladegård, Hassersis m.fl.
BFE-nr.: 3296707
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1961

Arealer*

Grundareal udgør: 1.065 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 194 m²
Kælderareal: 90 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 194 m²
Andre bygninger: 50 m²
- heraf Garage 24 m²
- heraf Carport 26 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 6.795.000 kr.
Grundværdi: 3.928.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.436.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.142.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Strøbyergsvej m.fl., Hassersis

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Strøbyergsvej m.m.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.06.1913 lbnr. 996009-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 76_X-A_417
Nr. 2 lyst d. 18.07.1914 lbnr. 996010-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 3 lyst d. 20.12.1919 lbnr. 996011-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_V-A_174
Nr. 4 lyst d. 16.11.1936 lbnr. 996012-76 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 76_O-A_674

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

Grundejerforening: Ja

Navn: .
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Strøbyrsgvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.675.000

Sagsnr.: SC-0021-0258
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 21.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 39.900,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 salgsoptstillingens 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 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 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.

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.

Brændeovne:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Estaldo

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

Adresse: Strøbybergsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.675.000

Sagsnr.: SC-0021-0258
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 21.06.2024

Adresse: Strøbyergsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.675.000

Sagsnr.: SC-0021-0258
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 21.06.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Rottebekæmpelse, 2023
Renovation, Abonnement, bolig jf. forsyningen
Renovation, Tømning restaffald, 140L hver 2. uge

kr. 27.724
kr. 23.254
kr. 7.223
kr. 321
kr. 2.094
kr. 988

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I alt

kr. 7.675.000
kr. 47.950
kr. 8.000
kr. 7.730.950

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

61.603

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.554 md./ 522.650 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.664 md./ 415.974 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: 20.06.2024
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>

Adresse: Strøybergsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.675.000

Sagsnr.: SC-0021-0258
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 21.06.2024

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 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:
Dampovn
Almindelig ovn
Kølefryseskab
Integreret opvaskemaskine
Vaskemaskine
Tørretumbler
Quoker med danskvand, koldt vand og kogende vand
Blødgøringsanlæg

Mulighed for at lade ekstra køleskab i garage stå