

Salgsopstilling

Adresse: Øster Sundby Vej 38, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-4968
Ejerudgift/md.: kr. 2.535

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Øster Sundby Vej 38, en indbydende villa beliggende i det attraktive Vejgaard, hvor hjemmets hjerte kan blive jeres næste samlingspunkt. Denne villa byder på 146 kvadratmeter veludnyttet boligareal samt en højloftet kælder på 53 kvadratmeter, der sammen med en praktisk garage udgør rammerne for et behageligt familieliv.

Huset fremstår lyst og indbydende med en flot tilbygning og et nyere badeværelse, som blev tilføjet for blot et par år siden. Køkken-alrummet er hjertet i hjemmet med loft til kip og masser af naturligt lys, der strømmer ind gennem de store vinduespartier. En stilfuld New Yorker-dør leder jer videre til den nedsænket opholdstue, som sammen med alrummet skaber en følelse af åbenhed og rummelighed.

Med tre velindrettede værelser og to badeværelser er der god plads til hele familien. Kælderen byder på to store rum, der er fuldt integreret i boligens dagligdag, perfekt til gæsteværelse, kontor eller hobbyrum. Garagen giver mulighed for værksted og opbevaring af cykler og andet udstyr.

Udendørs kan I nyde den sydvendte terrasse, hvor solen kan nydes fra morgen til aften i sommerhalvåret. Haven er overskuelig og nem at vedligeholde, hvilket giver mere tid til afslapning og familiehygge.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier med tæt på både Lundsgaardsgade og Mariehuset daginstitutioner og i skoledistriktet for Vejgaard Østre Skole. Dagligdagens indkøb er ligeledes inden for nem rækkevidde, og det skønne havneområde samt Signalbakken, et stort grønt område, ligger en kort gåtur fra hjemmet.

Denne villa er mere end bare en bolig; det er en mulighed for at skabe et hjem fyldt med varme og glæde. Grib chancen for at blive den næste ejer af dette skønne hjem, hvor minder venter på at blive skabt.

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.

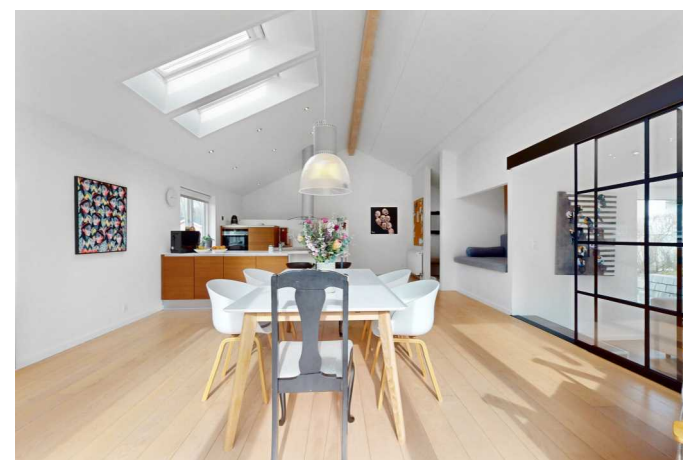
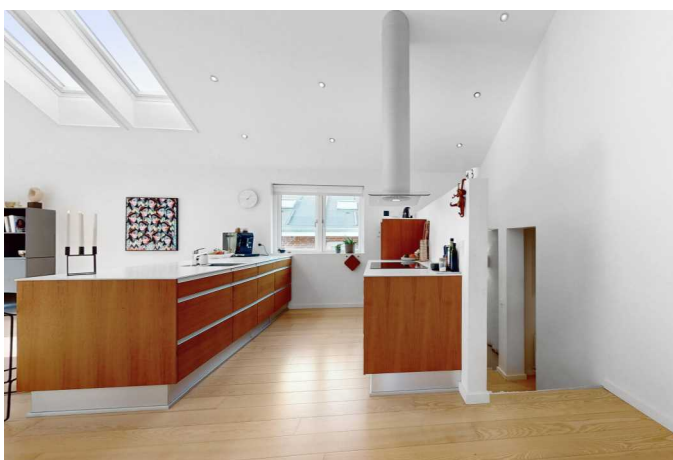
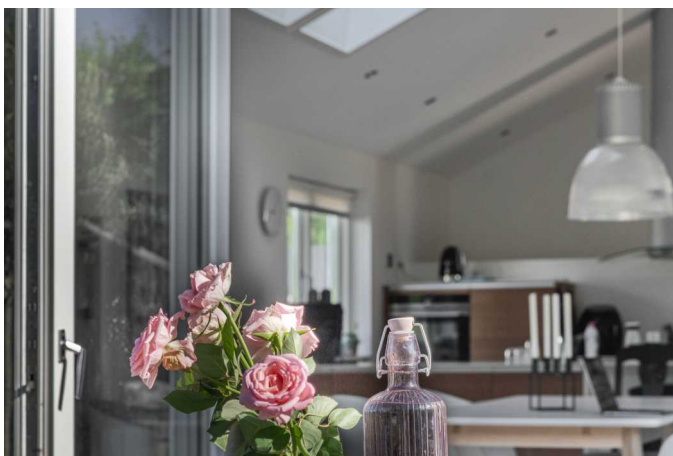
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Øster Sundby Vej 38, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-4968
Ejerudgift/md.: kr. 2.535

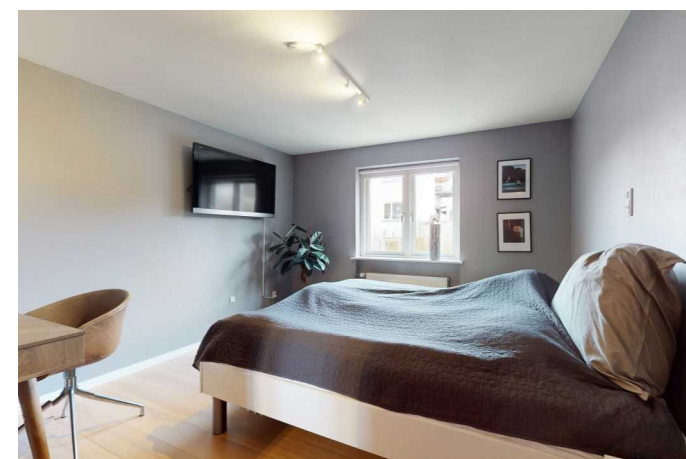
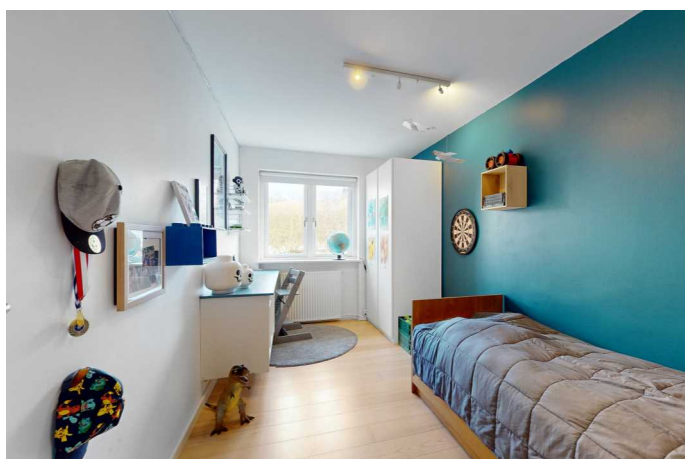
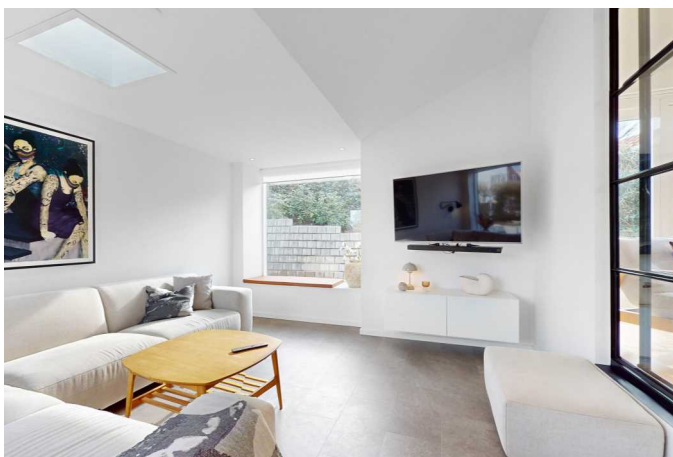
Dato: 23.07.2024



Adresse: Øster Sundby Vej 38, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

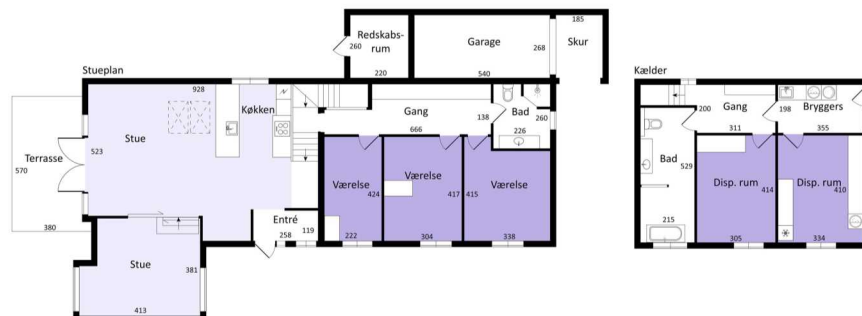
Sagsnr.: EK-0018-4968
Ejerudgift/md.: kr. 2.535

Dato: 23.07.2024



Adresse: Øster Sundby Vej 38, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-4968
Ejerudgift/md.: kr. 2.535

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Øster Sundby Vej 38, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-4968
Ejerudgift/md.: kr. 2.535

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 18 sh Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5555587
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal udgør: 567 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 146 m²
Kælderareal: 53 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Andre bygninger: 14 m²
- heraf Garage 14 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.963.000 kr.
Grundværdi: 1.536.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.370.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.228.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens Ovn
Siemens Opvaskemaskine
Electrolux Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Nørre Tranders Vej m.m.
Nørre Tranders Vej m.m. (Forslag)

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.12.1908 lbnr. 975028-76 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 19.05.1958 lbnr. 975029-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 3 lyst d. 09.10.1962 lbnr. 975030-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 4 lyst d. 11.07.1964 lbnr. 975031-76 Tillægstekst Dok om forbud mod handel med konsumvarer

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Øster Sundby Vej 38, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-4968
Ejerudgift/md.: kr. 2.535

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader der er konstateret før forsikringen er trådt i kraft, f.eks. via en tilstandsrapport.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 23.180 Forbrug: 28.015,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

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.

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.

Adresse: Øster Sundby Vej 38, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-4968
Ejerudgift/md.: kr. 2.535

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Røttebekæmpelse, 2023
Renovation, 2023kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
12.089
9.093
6.183
120
2.938Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF
I altkr.
kr.
kr.
kr.3.995.000
25.850
7.618
4.028.468

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

30.422

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.651 md./ 271.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.025 md./ 216.306 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: Øster Sundby Vej 38, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-4968
Ejerudgift/md.: kr. 2.535

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