

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Agrihøj 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 36630001098
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

FLOT UDSIGTSVILLA MED FANTASTISK LYSINDFALD I VISSE

Området:

Velkommen til Agrihøj 24 i Visse - en højtbeliggende ejendom med en fantastisk udsigt udover marker og byen i horisonten samt skoven på den modsatte side.

Kvarteret er roligt og familievenligt, og udover de skønne naturområder lige i nærheden, byder Visse også på gode institutioner, god forbindelse til skole og fritidsaktiviteter samt kort afstand til motorvejsnettet, Gug og City Syd.

Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer.

Om hjemmet:

Villaen her præsenterer sig yderst flot og indbydende - både ude og inde, og du får som nævnt en højt beliggende grund på 841 m² med god udsigt, nærmest uanset hvor du står på grunden.

Villaen byder på 145 m² i ét plan og lyset er tænkt i alle rum, herunder særligt køkkenalrummet og stuen. Der er loft til kip, også i alle rum, og det giver et helt særligt og moderne udtryk til villaen.

Foruden det flotte køkkenalrum og stue i ét, byder villaen på hele fire gode værelser, to badeværelser og et bryggers.

Der er integreret redskabsskur, en shelter, garage på 27 m² samt flere, solrige terrasser - stort set hele vejen rundt om villaen, så du kan flytte dig efter solens stråler.

Her får du en virkelig spændende, moderne villa med velovervejede detaljer og plads til familien med 2-3 børn.

Kunne du tænke dig at høre mere? Så kontakt Din Mægler på telefon 72 17 004 el. info@dmbolig.dk. Vi glæder os til at fremvise dette skønne 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Stefan Jensen

Adresse: Agrihøj 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 36630001098
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 30.3.2025



Adresse: Agrihøj 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 36630001098
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 30.3.2025



Adresse: Agrihøj 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 36630001098
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 30.3.2025

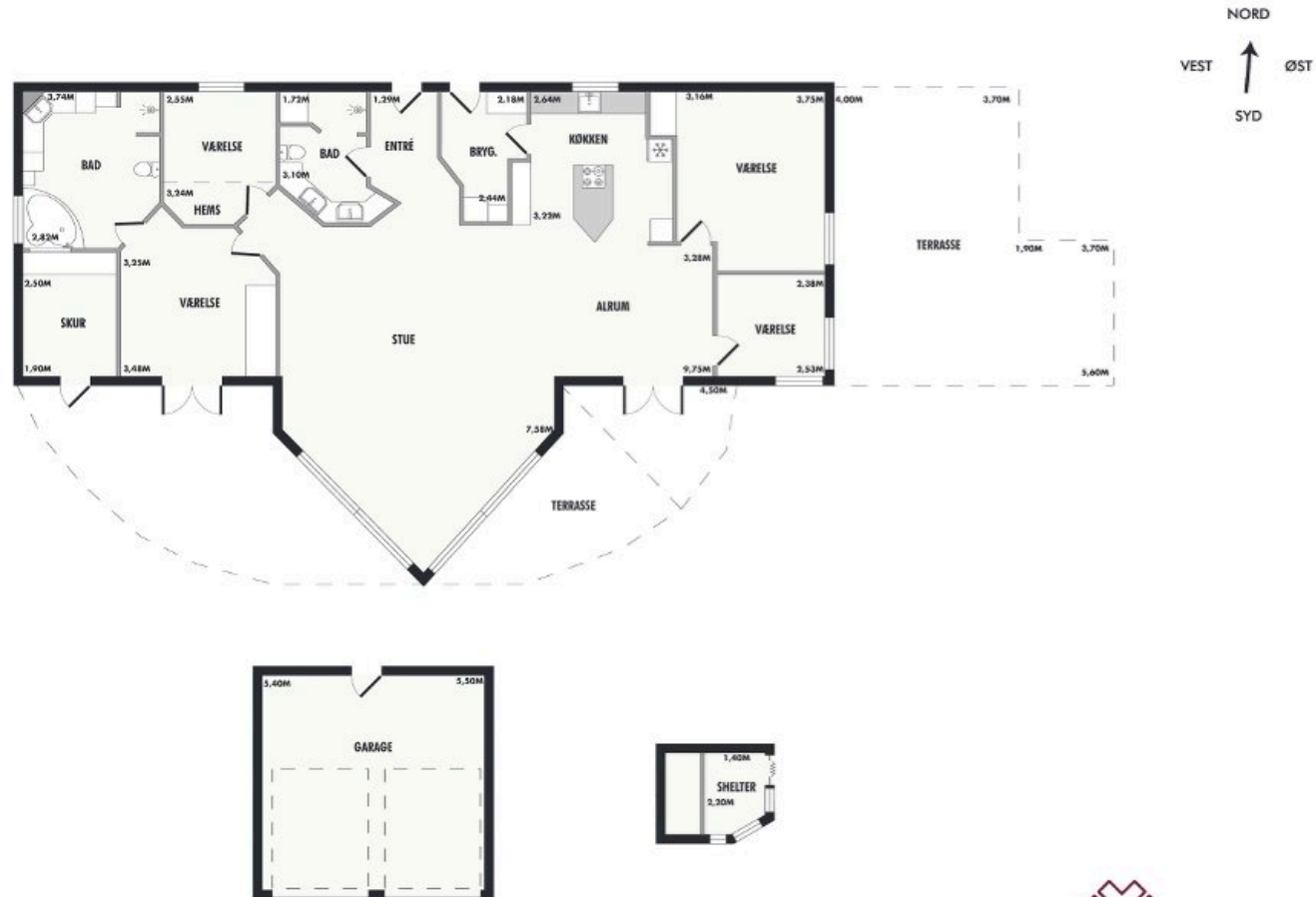




Adresse: Agrihøj 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 36630001098
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 30.3.2025



Din Mægler

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Agrihøj 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 36630001098
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3fz Visse By, Nøvling
BFE-nr.: 3324912
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.990.000,00
Grundværdi: 1.191.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.392.000,00
Grundlag for grundskyld: 952.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	841 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	145 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Garage	27 m ²
-heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.12.1874 Dok om navnet "Visse Ladegaard"
18.8.1965 Dok om nedlæggelse af hidtil drevne kalkleje
23.11.1966 Dok om forbud mod bebyggelse på en del af 3K og 3DN
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Køle/fryseskab mærke: Electrolux
type: Ovn mærke: Siemens
type: Emhætte mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Agrihøj 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 36630001098
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.295,39

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Agrihøj 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 36630001098
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.199,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000,00
Grundskyld	kr. 7.051,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, anslået	kr.	
Husforsikring	kr. 3.419,33	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.250,00
Renovation	kr. 2.344,95	I alt	kr.	3.417.250,00
Røttemekampelse	kr. 158,21			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.172,69			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.926 md./ 227.117 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.108 md./ 181.301 år v/ 26,38 %

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: 30.3.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Agrihøj 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 36630001098
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 30.3.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.027.955,75	2.027.955,75	2.036.270,37	DKK	2,78	119.059,54	28,50	7,35				