

## Salgsopstilling

Adresse: Seiferts Alle 19, Universitetshøjen, 9260 Gistrup  
Kontantpris: 2.803.000

Sagsnr.: 32JR-000645  
Ejerudgift/md.: 2.447,00

Dato: 17.04.2018



### Beskrivelse:

#### Arkitektonisk 1-plans gårdhavehus med høj komfort – Halvdelen er allerede solgt

Vores kreative arkitekter har ligget vandret for at skabe de mest gennemtænkte løsninger, når det gælder indretning, lysindfald, energiforbrug og funktionalitet. Selvom prisen er revolutionerende lav, er der ikke gået på kompromis med kvaliteten - tværtimod.

Boligerne er yderst velindrettede med enten 3 eller 4 værelser, entre, stort åbent køkken alrum og dejlig lys stue, stort badeværelse og er perfekte for den travle børnefamilie eller senioren, som søger en spændende flot bolig med høj komfort, gulvvarme, stor funktionalitet. Boligerne er beliggende i naturskønne omgivelser i det nyetablerede Universitetsparken tæt til supermarked, skole, pasningstilbud og fritidsfaciliteter og samtidig tæt på Gigantium.

Gigantium spiller en stor rolle for områdets udvikling - aktiviteten i og omkring Gigantium gør området attraktivt for børnefamilier og unge mennesker. Aalborg Universitet udvider sine aktiviteter markant i området, som er hovedcampus for AAU, og på samme vis udvider videns- og teknologiparken, NOVI kontinuerligt deres aktiviteter med arbejdspladser i området. Om få år står det nye Universitetshospital klar til brug, hvilket blot vil forstærke behovet for boliger yderligere i området.

Boligerne opføres i vores sædvanlige meget høje og berømte kvalitet. Inkluderet i basisprisen kan bl.a. fremhæves: Velfac træ/alu vinduer og døre - absolut top produkt på markedet. Muret byggeri - ingen billige vægge i gips eller træ m.v. hos 2E Bolig. Tarkett kvalitets trægulve. Svane Køkkenet leverer smagfuldt kvalitets inventar. Gulvvarme i hele boligen - ingen radiators der sidder i vejen hos 2E Bolig. Energiklasse A byggeri.

Byggeriet er i fuld gang, og vi har allerede solgt over halvdelen af disse lækre boliger. De boliger, som endnu ikke er solgte, vil blive opdateret med ekstra tilvalg for mellem 254.000 kr. til 375.600 kr. for at gøre disse boliger endnu mere unikke. Vi har bl.a. valgt lækker vedligeholdelsesfri carport og depotrum, trægulve på alle værelser (standard er gulvtæppe), 2 Velux tagvinduer, grebsfri og integrerede hårde hvidevarer, væghængt toilet, udvendig vandhane, Easy Drain, ekstra tv-stik/data-stik i alle værelser samt ventilationsanlæg. Tilvalget er naturligvis med i prisen.

Kontakt os for at modtage salgsmaterialet og aftal allerede i dag et møde med en af vores dygtige projektmæglere, hvor I kan høre mere om det spændende projekt.

### 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: John Ryborg

Adresse: Seiferts Alle 19, Universitetshøjen, 9260 Gistrup  
Kontantpris: 2.803.000

Sagsnr.: 32JR-000645  
Ejerudgift/md.: 2.447,00

Dato: 17.04.2018





Adresse: Seiferts Alle 19, Universitetshøjen, 9260 Gistrup  
 Kontantpris: 2.803.000

Sagsnr.: 32JR-000645  
 Ejerudgift/md.: 2.447,00

Dato: 17.04.2018

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg Kommune
Matr.nr.:	null Aalborg markjorder
Zonestatus:	
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	
Opført/ombygget år:	2017

**Arealer**

Grundareal udgør:	185 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	0 m <sup>2</sup>
- Depotrum	4 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	110 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	0 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	23-11-2016

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2015
Offentlig ejendomsværdi:	2.803.000
Heraf grundværdi:	800.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.200.000
Grundskatteloftsværdi:	800.000

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Emhætte: Siemens, Køle-/fryseskab: Siemens, Opvaskemaskine: Siemens, Ovn: Siemens, Keramisk kogeplade: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Seiferts Alle 19, Universitetshøjen, 9260 Gistrup  
Kontantpris: 2.803.000

Sagsnr.: 32JR-000645  
Ejerudgift/md.: 2.447,00

Dato: 17.04.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej                      insekt: Nej                      rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.000                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde:  
Ejendommens supplerende varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra:

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:  
Elinstallationsrapport:  
Energimærkning:

Adresse: Seiferts Alle 19, Universitetshøjen, 9260 Gistrup  
Kontantpris: 2.803.000

Sagsnr.: 32JR-000645  
Ejerudgift/md.: 2.447,00

Dato: 17.04.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	12.000,00	Kontantpris:	2.803.000
Ejendomsskat	7.500,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	18.560
Husforsikring anslået	5.000,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	0
Grundejerforening anslået	2.500,00		
Renovation	2.312,50		
Rottebekæmpelse	40,00	I alt	kr. 2.821.560
Fællesantenne	0,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	29.352,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.040 md./ 156.480 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.572 md./ 126.864 år v/ 27.38 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.04.2018. 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: - . **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.

Adresse: Seiferts Alle 19, Universitetshøjen, 9260 Gistrup  
 Kontantpris: 2.803.000

Sagsnr.: 32JR-000645  
 Ejerudgift/md.: 2.447,00

Dato: 17.04.2018

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	------------------	--------------------