AABYBRO - Solhvervs Alle 11

SOLSTRÅLEN – EN NY GRØN BYDEL I AABYBRO

- Eksklusive byggegrunde
- Unik beliggenhed i Aabybro
- www.solstraalenaabybro.dk
- Kontakt Nybolig Aabybro
- Tlf.: 9696 1120

Sagsnr. 280713

Kontakt: Nybolig Palle Ørtoft eller Nybolig Aabybro,

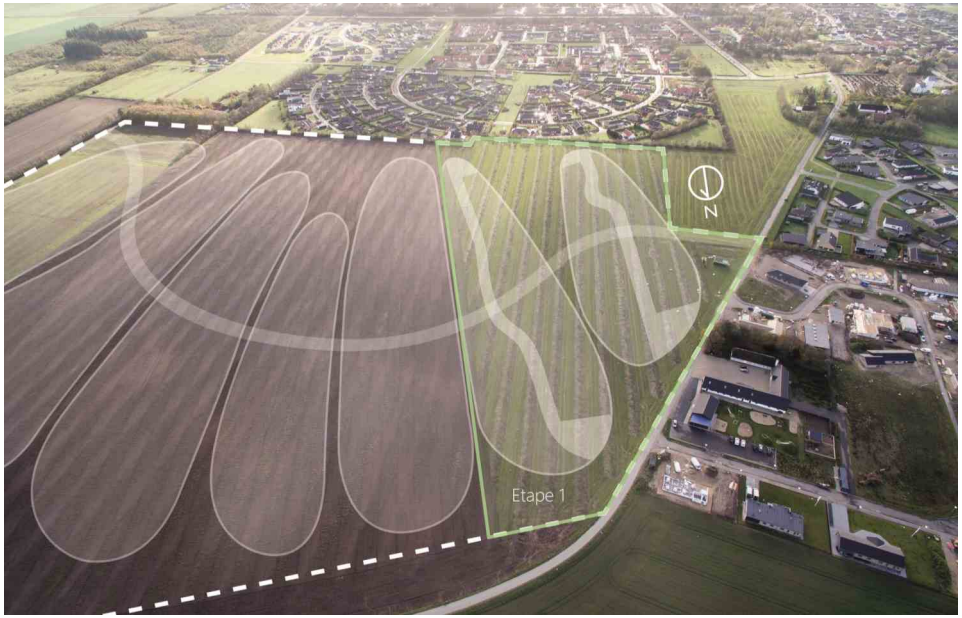
Kontantpris	**950.000**
Ejerudgift pr. md.	**910**
Finansieret:	
Udbetaling	50.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgift	4.878/3.953
Grund m²	1.063
Status	Byzone

Nybolig
Palle Ørtoft Nørresundby

Vesterbrogade 2A · 9400 Nørresundby
9400@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 9819 4466

Du finder os også her:
Aalborg-Lejligheder, Hasseris, Vejgaard, Gug, Nibe, Hals

Ansvarlige indehavere: Palle Ørtoft & Inge Ørtoft. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S


N
Etape 1

Nybolig Palle Ørtoft Nørresundby
Vesterbrogade 2A, 9400 Nørresundby
Tlf.: 98194466
9400@nybolig.dk - www.nybolig.dk

Salgsopstilling

Adresse: Solhvervs Alle 11, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: 280713
Ejerudgift/md.: 910

Dato: 11.02.2019

Beskrivelse:

Er I klar til et helt nyt hjem med naturen som nabo – og samtidig tæt på alle byens faciliteter? Så vær' med fra begyndelsen, når Aabybros nye bydel tager form.

Solstrålen er udviklet med alléer, vandløb og slyngede veje i den smukke nordjyske natur. Alle stillevejene er holdt i eksklusive materialer fra træbænke til belysning. Legeplads og multisportsbane danner centrum i solstrålerne, og der er stisystem til nærliggende institutioner, skoler og alle indkøbsfaciliteter. Aabybro ligger kun 18 km fra Aalborg og er i rivende udvikling. Fra 2030 er visionen, at byen løfter sig til et helt nyt niveau som en livlig by med flere faciliteter, flere indbyggere, flere familievenlige tilbud og selvfølgelig flere nye bydele. Solstrålen er blandt de første af disse nye bydele til at se dagens lys – og hvilken bydel.

I første etape udbydes 41 attraktive grunde, og med tiden – når bydelen er fuldt udbygget – vil den stå med cirka 250 boliger. Alle folder de sig ud i viftens stråler, som på arkitektonisk vis udgår fra et centrum; solen. Her venter de fantastiske fællesarealer med legeplads og multisportsbane – til stor glæde for kvarterets børnefamilier, der får ideelle rammer for mange eftermiddage med sjov og leg. Bydelen får en ganske særlig stemning med summen af liv, som i dén grad understreger, at Solstrålen er et rart og trygt sted for sine beboere.

Udstykningen placerer sig på en dejlig plet lige nord for Aabybro – et område der knytter Aabyskoven sammen med de nye naturarealer. Derudover ligger kvarteret helt tæt på Aabybros bymidte, som de senere år har udviklet sig til at være et af Nordjyllands foretrukne steder at bosætte sig – og med god grund. Aabybro har det hele – og via byens stisystemer og busforbindelser kommer I let rundt til alting. Et attraktivt foreningsliv, DGI-hus, svømmehal, fodboldstadion og golfbane sikrer en levende hverdag, mens byens mange gode specialbutikker og indkøbsmuligheder får det praktiske til at glide. Dertil kommer en ny privat vuggestue og børnehave lige ved Solstrålen, to nye skoler og lokal friskole. Fra Aabybro har I kun ti minutters kørsel til lufthavnen, et kvarter til Blokhus strand og Fårup Sommerland samt tyve minutter til Aalborg.

Solstrålen skinner ganske snart over Aabybro – vi ses i foråret 2019.

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: Palle Ørtoft

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

Nybolig Palle Ørtoft Nørresundby
Vesterbrogade 2A, 9400 Nørresundby
Tlf.: 98194466
9400@nybolig.dk - www.nybolig.dk

Adresse: Solhvervs Alle 11, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: 280713
Ejerudgift/md.: 910

Dato: 11.02.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	Skematisk redegørelse fra Landinspektør Nord A/S
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	2 b Åby By, Åby
BFE-nr.:	8771655
Parcel nr,:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig og nedsivning

Arealer

Grundareal udgør:	1.063 m²
- heraf vej	0 m²
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling

Vurdering

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	260.820 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Oplysning om jordbundsforhold:

Der henvises til geoteknisk undersøgelsesrapport - se mere på www.solstraalenaabybro.dk

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Sælger betaler byggemodningen - og tilslutninger til grunden i den forbindelse. For individuel tilslutning betaler køber først på tidspunktet for endelig tilslutning.

Alle oplyste beløb til vand, el, kloak og varme er inkl. moms.

Vand:
Aabybro Vandværk
Sælgers andel: kr. 7.875.
Købers andel: kr. 17.496 (2018 priser).

El:
Evonet
Sælgers andel: kr. 17.375.
Købers andel: kr. 0.

Kloak:
Jammerbugt Forsyning A/S
Sælgers andel: kr. 37.335.
Købers andel: kr. 0. Køber sørger selv for endelig tilslutning og stikledning.

Varme:
Aabybro Fjernvarm A.m.b.A
Sælgers andel: kr. 37.500.
Købers andel: kr. 12.650 (2018 priser).

Antenne:
Fiber: Aabybro Antennelaug og Stofa.
Er lagt ind og ingen omkostninger til køber i denne forbindelse.

Tilslutningsomkostninger:
Til regnvand skal køber etablere egen faskine.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

Nybolig Palle Ørtoft Nørresundby
Vesterbrogade 2A, 9400 Nørresundby
Tlf.: 98194466
9400@nybolig.dk - www.nybolig.dk

Adresse: Solhvervs Alle 11, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: 280713
Ejerudgift/md.: 910

Dato: 11.02.2019

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter lyst på ejendommen:

Servitut nr. 1 lyst d. 08.10.1926 : 988727-76 Tillægstekst Dok om oprensning af grøft mv. vedr. 42d, 42g
Servitut nr. 2 lyst d. 08.10.1926: 988728-76 Tillægstekst Dok om oprensning af grøft mv. vedr. 42d, 42g
Servitut nr. 3 lyst d. 02.03.1957: 988729-76 Tillægstekst Dok om dræning mv
Servitut nr. 4 lyst d. 22.02.1980: 988730-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, forbud mod færdsel med markredskaber mv
Servitut nr. 5 lyst d. 09.04.1984: 988731-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering. rids akt. G 190 vedr. 42d, 42g
Servitut nr. 6 lyst d. 09.04.1984: 987257-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, rids i akt G190, Ikke til hinder for prioritering , Vedr 7A, 7Q
Servitut nr. 7 lyst d. 08.08.2016: 1007499288 Deklaration om ret til kabler mv.

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 27-023.

Grundejerforening:

Pligt til medlemskab af Grundejerforeningen Solstrålen Aabybro.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber er gjort opmærksom på, at en ny ejendomsvurderingslov er gældende pr. 1. januar 2018, samt at der mellem et flertal af folketingets partier er indgået en aftale om den fremtidige boligbeskatning. Dette betyder bl.a.:

At ejendommens offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der fastsættes efter udstykning, vil blive beregnet efter andre principper end de, der ligger til grund for de i salgsopstillingen estimerede/anslåede værdier.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Enhver ændring, herunder stigning ift. det i salgsopstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på nye-ejendomsvurderinger.dk.

Uagtet ovenstående, skal køber betale ejendomsskatter til sælger ud fra arealfordeling, indtil der sker selvstændig opkrævning af ejendomsskatter vedr. nærværende grund.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Nybolig Palle Ørtoft Nørresundby
Vesterbrogade 2A, 9400 Nørresundby
Tlf.: 98194466
9400@nybolig.dk - www.nybolig.dk

Adresse: Solhvervs Alle 11, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: 280713
Ejerudgift/md.: 910

Dato: 11.02.2019

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat, ANSLÅET	8.568
Grundejerforening, ANSLÅET	2.200
Skadedyrsbekæmpelse, ANSLÅET	150
Ejerudgift i alt 1 år	10.918

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	950.000
Tinglysningsafgift af skødet	7.360
I alt	957.360

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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: 50.000 Brutto ekskl. ejerudgift 4.878 md./ 58.532 år Netto ekskl. ejerudgift 3.953 md./ 47.435 år v/26,90%

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: 07.02.2019

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Nybolig Palle Ørtoft Nørresundby
Vesterbrogade 2A, 9400 Nørresundby
Tlf.: 98194466
9400@nybolig.dk - www.nybolig.dk

Adresse: Solhvervs Alle 11, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: 280713
Ejerudgift/md.: 910

Dato: 11.02.2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening