

AABYBRO - Solhvervs Alle 7



SOLSTRÅLEN – EN NY GRØN BYDEL I AABYBRO

- Eksklusive byggegrunde
- Unik beliggenhed i Aabybro
- Klar til overtagelse
- www.solstraalenaabybro.dk

Sagsnr. 10096



Kontakt: Henrik Pedersen, Indehaver
Tlf. 9696 1120

Kontantpris	950.000
Ejerudgift pr. md.	917
Finansieret:	
Udbetaling	50.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgift	4.739/3.921

Grund m²	1.081
----------------------------	-------

Status	Byzone
---------------	--------

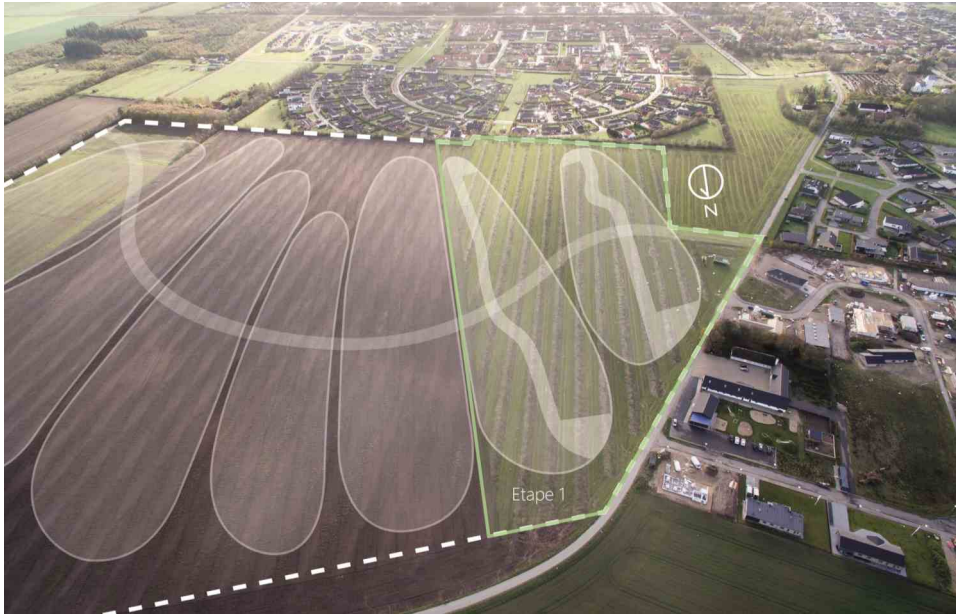
Nybolig
Aabybro

Kattedamsvej 18 · 9440 Aabybro
9440@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 9696 1120

Du finder os også her:
Brovst

Ansvarlig indehaver: Henrik Pedersen. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S





Salgsopstilling

Adresse: Solhvervs Alle 7, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: 10096
Ejerudgift/md.: 917

Dato: 06.02.2020



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.

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: Henrik Pedersen

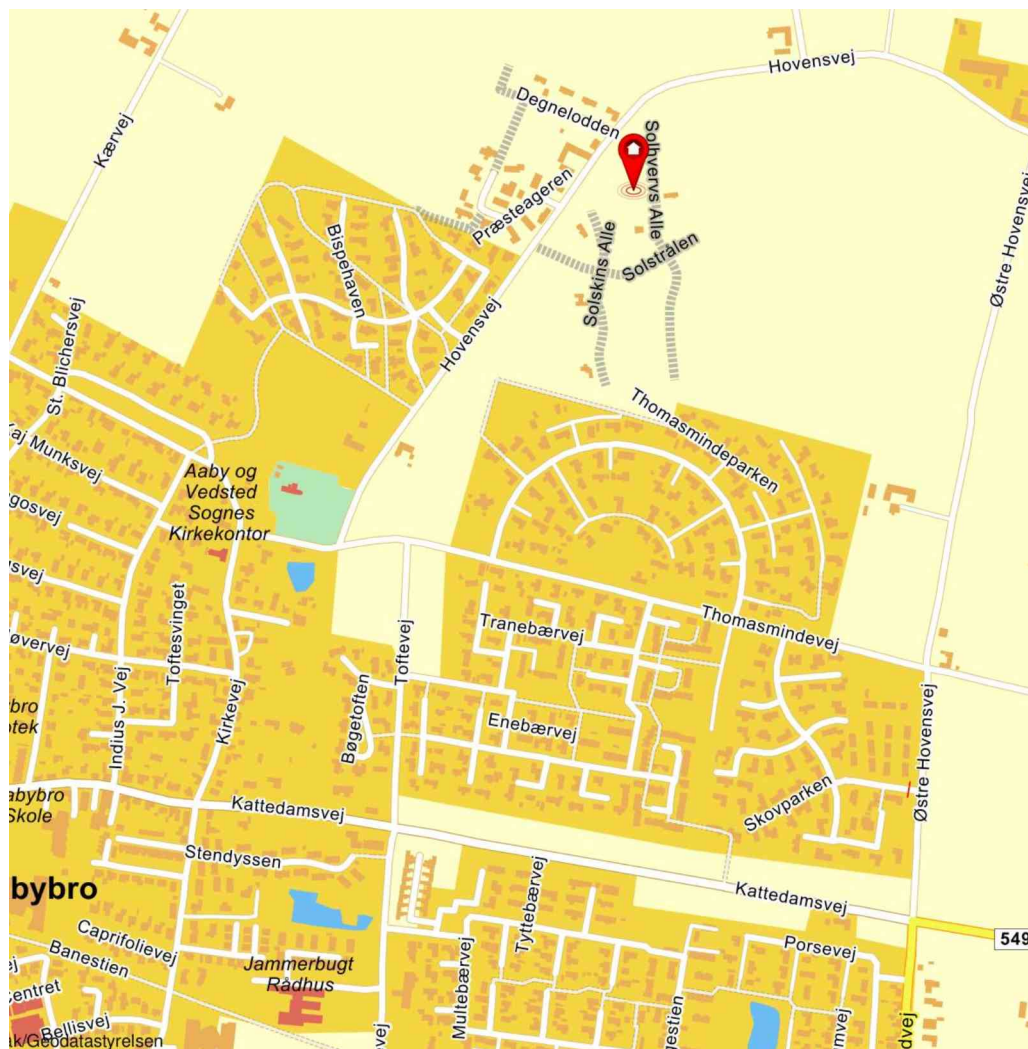
Nybolig Aabybro

Kattedamsvej 18, 9440 Aabybro
Tlf.: 96961120, Fax.: 96961103
9440@nybolig.dk - www.nybolig.dk

Adresse: Solhvervs Alle 7, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: 10096
Ejerudgift/md.: 917

Dato: 06.02.2020



Adresse: Solhvervs Alle 7, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: 10096
Ejerudgift/md.: 917

Dato: 06.02.2020

<u>Ejendomsdata:</u>				<u>Byggemodnings- og tilslutningsforhold:</u>	
Ejendommen		Arealer		Sælger betaler byggemodningen - og tilslutninger til grunden i den forbindelse. For individuel tilslutning betaler køber først på tidspunktet for endelig tilslutning.	
Ejendomstype:	Helårsgrund	Grundareal udgør:	1.081 m²		
Må benyttes til:	Helårsbeboelse	- heraf vej			
Ifølge:	Skematisk redegørelse fra Landinspektør Nord A/S	Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling		
Kommune:	Jammerbugt				
Matr.nr.:	2 hk Aby By, Aby	Grundejerforeningsforhold		Alle oplyste beløb til vand, el, kloak og varme er inkl. moms.	
BFE-nr.:	8771655	Sikkerhed til grf.:	Ingen		
Parcel nr.:	7				
Zonestatus:	Byzone				
Vand:	Fælles privat vandværk				
Vej:	Fælles/privat	Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen	Vand: Aabybro Vandværk Sælgers andel: kr. 7.875. Købers andel: kr. 16.125,- (2020 priser).	
Kloak:	Offentlig og nedsivning				
Vurdering				El: Evonet Sælgers andel: kr. 17.375. Købers andel: kr. 0.	
Offentlig vurdering pr.	2017				
Offentlig ejendomsværdi:					
Heraf grundværdi:	263.340 kr.				
Grundskatteloftværdi:					
<u>Oplysning om jordbundsforhold:</u>				Kloak: Jammerbugt Forsyning A/S Sælgers andel: kr. 37.335. Købers andel: kr. 0. Køber sørger selv for endelig tilslutning og stikledning.	
Der henvises til geoteknisk undersøgelsesrapport - se mere på www.solstraalenaabybro.dk					
				Varme: Aabybro Fjernvarm A.m.b.A Sælgers andel: kr. 37.500. Købers andel: kr. 12.650 (2020 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.	

Adresse: Solhvervs Alle 7, 9440 Aabybro Kontantpris: 950.000	Sagsnr.: 10096 Ejerudgift/md.: 917	Dato: 06.02.2020
---	---------------------------------------	------------------

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter lyst på ejendommen:

Servitut nr. 1 lyst d. 26.04.2019: Vedtægter vedr. Grundejerforeningen Solstrålen, Aabybro

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 27-023.

Grundejerforening:

Pligt til medlemskab af Grundejerforeningen Solstrålen Aabybro.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber er gjort opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. 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 salgsoptillingen 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 salgsoptillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på nye-ejendomsvurderinger.dk. Køber kan desuden læse mere om udskydelsen af de nye Boligskatteregler fra 2021 til 2024 på: <https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-om-udskydelsen-af-de-nye-boligskatteregler>

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Solhvervs Alle 7, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000Sagsnr.: 10096
Ejerudgift/md.: 917

Dato: 06.02.2020

Ejerudgift 1. år:Grundejerforening
Ejendomsskat, ANSLÅET
Skadedyrsbekæmpelse, ANSLÅET

Pr. år

2.200
8.651
150Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	950.000
Tinglysningsafgift af skødet	7.450
I alt	957.450

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.

Ejerudgift i alt 1 år

11.001

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.739 md./ 56.863 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.921 md./ 47.051 år v/25,10%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2020

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: Solhvervs Alle 7, 9440 Aabybro
Kontantpris: 950.000Sagsnr.: 10096
Ejerudgift/md.: 917

Dato: 06.02.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:Gæld udenfor købesummen: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