



Spændende gulstensvilla beliggende i Vildmosen

Luneborgvej 275
9382 Tylstrup

PRIS	395.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.252
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	1.798
EJERUDGIFT (MD.)	1.190
BOLIGAREAL	156 m ²
GRUNDAREAL	1.354 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1960
SAGSNUMMER	21930001529
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E

Salgsopstilling

Adresse: Luneborgvej 275, 9382 Tylstrup
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 21930001529
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Søger du en villa, men ønsker nødvendigvis ikke naboer hæk-om-hæk, så er muligheden her for en spændende villa i naturskønne omgivelser, og med kort afstand til motorvejstilkørslen ved Tylstrup.

Villaen er bygget i 1960 med mange flotte håndværksmæssige detaljer, og taget sig rigtig flot ud med det røde tegtag og fine palælignende vinduer i træ. Flere vinduer er dog punkteret.
I 2008 blev villaen renoveret. Villaen fordeler over 156 m² i 1½ plan, samt en stor tagterrasse med skøn udsigt udover den store grund og det naturskønne område.

Boligen er indrettet med entré og indgang fra begge sider af huset, hvorfra der er adgang til soveafdeling med 2 værelser og badeværelse i den ene ende af huset, og køkken-alrum og stue i den anden ende.

I midten af boligen er fyrrum og viktualierum, samt trappe til 1. salen, hvor du finder dejligt stort repos med mulighed for stue og soveværelse med udgang til tagterrasse, samt et ekstra værelse.

For en god pris får du her en spændende, solid og velbygget villa.

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: Kjeld Westergaard

Adresse: Luneborgvej 275, 9382 Tylstrup
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 21930001529
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 150b Vildmosen, Ajstrup
BFE-nr.: 3261993
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1960 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 669.000,00
Grundværdi: 176.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 535.200,00
Grundlag for grundskyld: 140.800,00

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

Tilbehør:

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

Kogeplade
Emhætte
Ovn
Køleskab
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1354 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	110 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	46 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

12.3.1945 Dok om smediens brug, forbud mod købmandshandel mv
19.7.1962 Dok om adgangs begrænsning mv
3.5.1990 Dok om byggelinier mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Luneborgvej 275, 9382 Tylstrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 21930001529
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 1.4.2025



Adresse: Luneborgvej 275, 9382 Tylstrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 21930001529
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 1.4.2025



Adresse: Luneborgvej 275, 9382 Tylstrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 21930001529
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 1.4.2025



Adresse: Luneborgvej 275, 9382 Tylstrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 21930001529
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 1.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Luneborgvej 275, 9382 Tylstrup
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 21930001529
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

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

ETU Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 39.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:**Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenede efter d. 1. januar 2008**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som har den viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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: Luneborgvej 275, 9382 Tylstrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 21930001529
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.729,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.042,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.309,50
Husforsikring	kr. 5.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	4.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 71,20	I alt	kr.	407.559,50
Genbrugsbidrag	kr. 3.400,00			
Renovation	kr. 1.032,00			
Grundejerforening	kr. 0,00			
Skorstensfejning	kr. 500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.274,72			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.252 md./ 27.027 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.798 md./ 21.581 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: 1.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Luneborgvej 275, 9382 Tylstrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 21930001529
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 1.4.2025

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
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	4,00			0				



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

Westergaard  **BOLIG**

www.westergaardbolig.dk