

Salgsopstilling

Adresse: Kastetvej 15B, 1. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.148.000Sagsnr.: KT-0016-8559
Ejerudgift/md.: 1.517

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Nu kan I endelig finde hjem i charmerende Aalborg, og med base i Vestbyen bosætter I jer attraktivt i forhold til at nå alle byens tilbud kort fra hoveddøren. Det bliver næppe mere indflytningsklart - her medfølger AL indbo også i handlen, så I skal blot flytte ind. Velkommen til!

I bydes indenfor i lejlighedens entré med adgang til det fine badeværelse med separat brus og flot opbevaringsplads i det tidløse møblement. På den anden side har I adgang til det moderne køkken med lige den skabs- og bordplads, I behøver, når livretterne skal kreeres til hverdag og til fest. I åben forbindelse hermed er stuen, der fremstår lys og indbydende med et skønt lysindfald gennem vinduerne og fornem plads til indretning af både spisebordsafdeling såvel som et hyggeligt sofabjørne til afslapning efter en lang dag på farten. Sidst er lejlighedens værelse med plads til både seng og garderobe.

Ejendommen præsenterer sig flot med de store vinduespartier og murstenfacaden mod vejen. I har adgang til at bruge ejendommens hyggelige udeareal, ligesom der også er parkeringsmuligheder for beboerne i gården. Endnu et plus er elevator i ejendommen, som er en luksus, der skiller sig ud i hverdagen!

Med base i Vestbyen får I en af Aalborg centrums bedste placeringer. På en 5 minutters cykeltur kan I stå i Vestre Fjordpark med sommerens bedste bade faciliteter, mens I langs havnen kan nyde det hyggelige havnemiljø med både Aalborg Streetfood og Vestre Bådelaug, hvor I finder alle jeres livretter. Hopper I på cyklen, tager det blot 5 minutter, før I står blandt alle byens hyggelige caféer og mange shoppingmuligheder samt et rigt kulturliv. Hertil når I alle byens uddannelsessteder med den nye Plusbus - det bliver ikke meget nemmere!

Fremvisningen kan bookes allerede nu.

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.

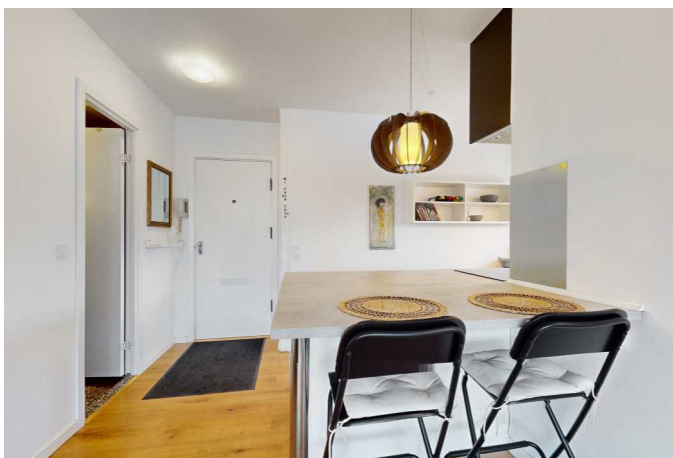
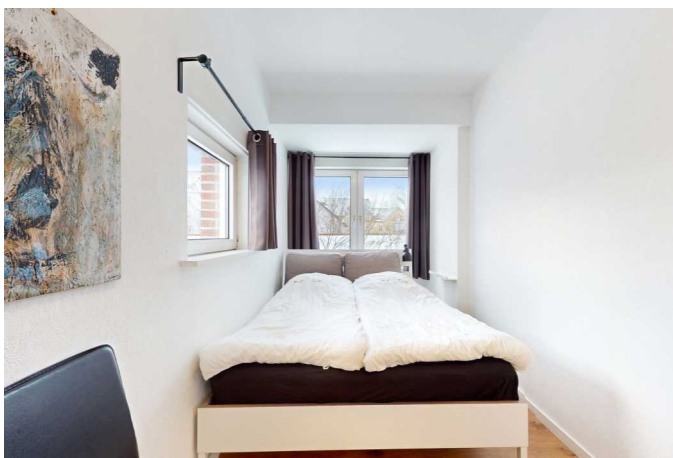
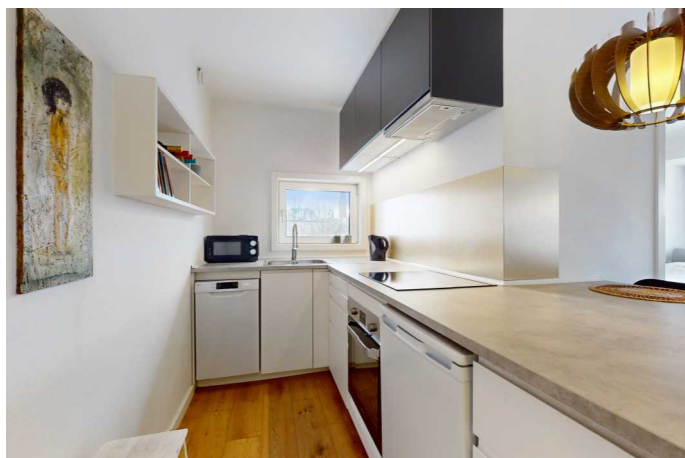
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Kastetvej 15B, 1. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.148.000

Sagsnr.: KT-0016-8559
Ejerudgift/md.: 1.517

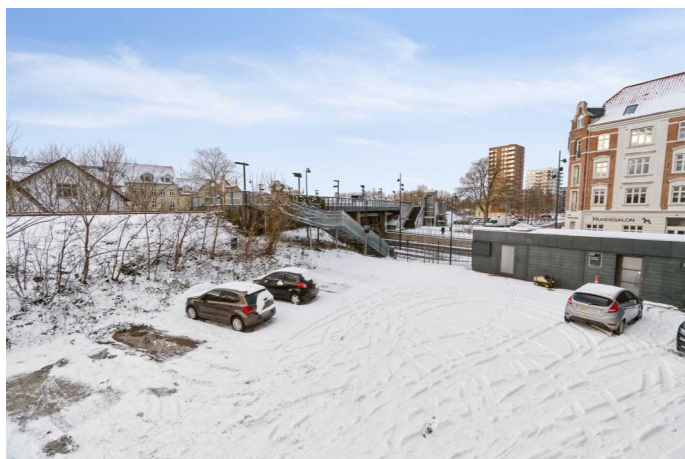
Dato: 19.04.2024



Adresse: Kastetvej 15B, 1. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.148.000

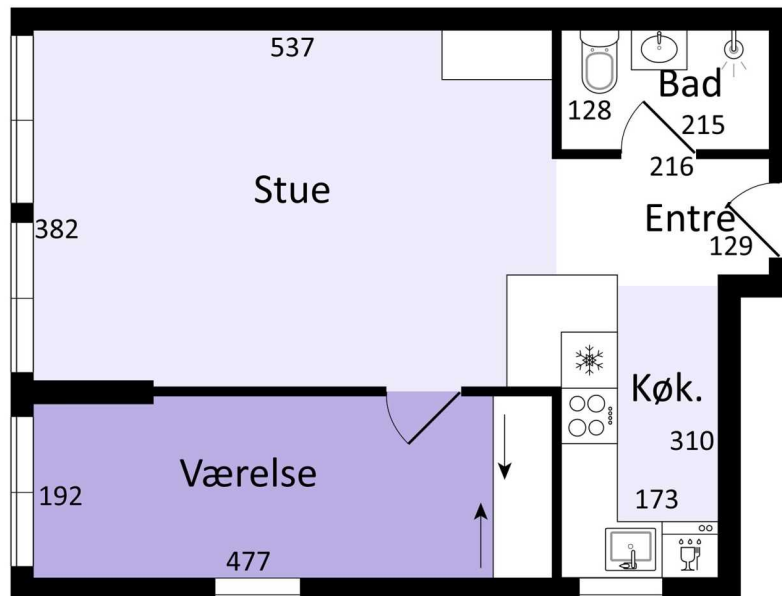
Sagsnr.: KT-0016-8559
Ejerudgift/md.: 1.517

Dato: 19.04.2024



Adresse: Kastetvej 15B, 1. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.148.000Sagsnr.: KT-0016-8559
Ejerudgift/md.: 1.517

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kastetvej 15B, 1. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.148.000

Sagsnr.: KT-0016-8559
Ejerudgift/md.: 1.517

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1027 c Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387934
Ejerl.nr.:	32
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.042.000 kr.
Grundværdi:	603.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	833.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	482.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Logik
Køleskab/fryser
Ovn
Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	46 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	45 m ²
Heraf andre arealer:	1 m ²
BBR-boligareal:	50 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	18/1007
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	15.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Karré 4, Kastetvej/Poul Paghs Gade, Indre Vestby

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Reberbansgadekvarteret Nord

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.06.2019 lbnr. 1010869578 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: df33e3aa-f73e-47ab-9667-f73c9a3cb648
Nr. 2 lyst d. 01.06.2022 lbnr. 1013946559 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 0e880d4e-3833-49d8-b339-b8a134d4d24a
Nr. 3 lyst d. 19.08.1960 lbnr. 942329-76 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_V-A_108
Nr. 4 lyst d. 17.11.1976 lbnr. 942330-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Farvergården Filnavn: 76_V-A_108
Nr. 5 lyst d. 03.05.1983 lbnr. 942331-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring Filnavn: 76_V-A_108
Nr. 6 lyst d. 30.04.1997 lbnr. 25114-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring Filnavn: 76_V-A_108
Nr. 7 lyst d. 19.11.2002 lbnr. 95837-76 Tillægstekst Lokalplan 09-046 Filnavn: 76_A-A_449

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads - Fælles (Først til mølle)
Fællesvaskeri - Mod betaling

Adresse: Kastetvej 15B, 1. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.148.000Sagsnr.: KT-0016-8559
Ejerudgift/md.: 1.517

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm.Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.528

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 400,00 pr. måned til varme

Der betales aconto kr. 235,00 pr. måned til vand

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Kastetvej 15B, 1. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.148.000

Sagsnr.: KT-0016-8559
Ejerudgift/md.: 1.517

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	3.570	Kontantpris/udbetaling	1.148.000
Ejendomsværdiskat	4.251	Tinglysningsafgift af skødet	8.750
Ejerforening	10.368	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
Rottebekæmpelse	21	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	2.500
		Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	1.825
		Berigtigelse, anslået	6.500
		I alt	1.169.075
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1 år	18.210		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.587 md./ 79.043 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.241 md./ 62.889 år v/26,58%
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: 19.04.2024
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: Kastetvej 15B, 1. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.148.000

Sagsnr.: KT-0016-8559
Ejerudgift/md.: 1.517

Dato: 19.04.2024

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: Ingen
--	--

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

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.