

Salgsopstilling

Adresse: Blegdalsparken 31, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.845.000Sagsnr.: MP-0003-1793
Ejerudgift/md.: 2.151

Dato: 20.04.2024



Beskrivelse:

Drømmer I, om en tilstedeværelse på en central beliggenhed i hyggelige Aalborg? Så får I her et bud på en velindrettet, indflytningsklar lejlighed, hvor der er tænkt over hver en detalje. Her placerer I jer kort fra byens tilbud samt skønne grønne omgivelser.

I tages imod i den lyse fordelingsentré med plads til at kunne indrette sig med garderobeløsning, hvor overtøjet kan opbevares. Herfra går turen ind i det der i virkeligheden er lejlighedens leverum, hvor køkken og stue forenes og danner skønne rammer om alrummet, med dagslyset bragende ind og sætter prikken over i'et for den gode rumfornemmelse. Indretning af både sofahjørne og spisebordsafdeling er muligt, og med sin sans for detalje har I ikke lyst til andet end at stå i det lækre køkken, hvor hverdagens måltider kreeres med udsigt over grønne arealer.

Når sommeren banker på, kan I med fordel invitere yndlingsselskabet over, hvor I kan sætte jeg ud på den hyggelige altan og nyde et glas kold rosé.

Ydermere, byder lejligheden på 2 gode værelser, hvor I her kan indrette jer efter eget behov. Hvad end I ønsker, at indrette jer med sove- og børneværelse, kontor, walk-in eller noget helt fjerde, er mulighederne mange og kun jeres! Badeværelset fremstår ligesom resten af lejligheden lyst og rummeligt med stor separat bruseniche, vask i møblelement samt flot opbevaringsplads.

Til lejligheden medfølger der et kælderrum, hvor ting der ikke benyttes i hverdagen kan opbevares samt cykelskur og mulighed for parkering ude foran ejendommen.

Jeres nye nærområde byder på et hyggeligt og roligt område, hvor I på få minutters gang når hverdagens gøremål. Ønsker I, at komme en tur ind forbi Aalborg, kan I på en 10-15 minutters cykeltur ramme centrum, hvor der her venter jer et hav af caféer, specialbutikker, shoppingsgader m.m.

Book en fremvisning i dag!

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.

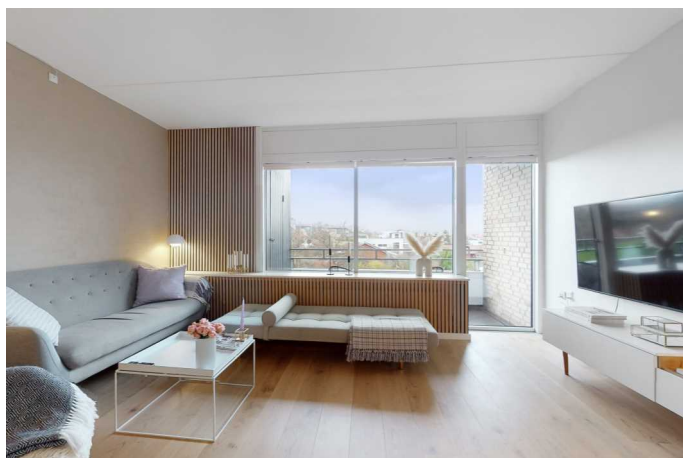
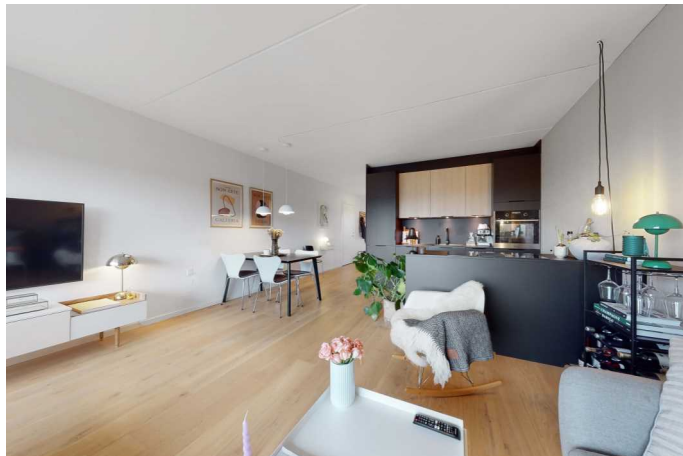
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Blegdalsparken 31, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: MP-0003-1793
Ejerudgift/md.: 2.151

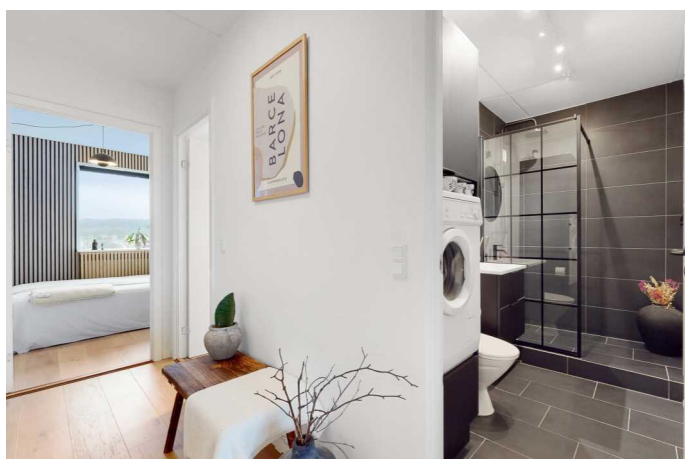
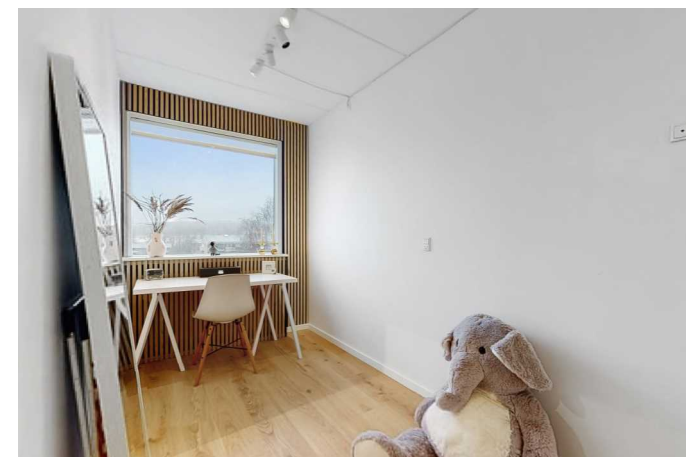
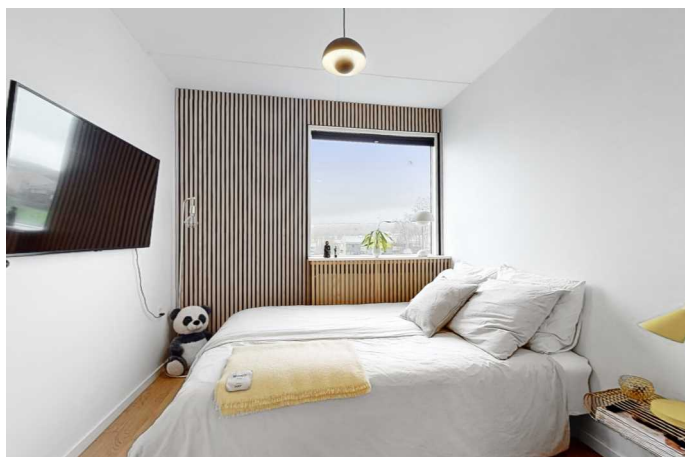
Dato: 20.04.2024



Adresse: Blegdalsparken 31, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: MP-0003-1793
Ejerudgift/md.: 2.151

Dato: 20.04.2024



Adresse: Blegdalsparken 31, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.845.000

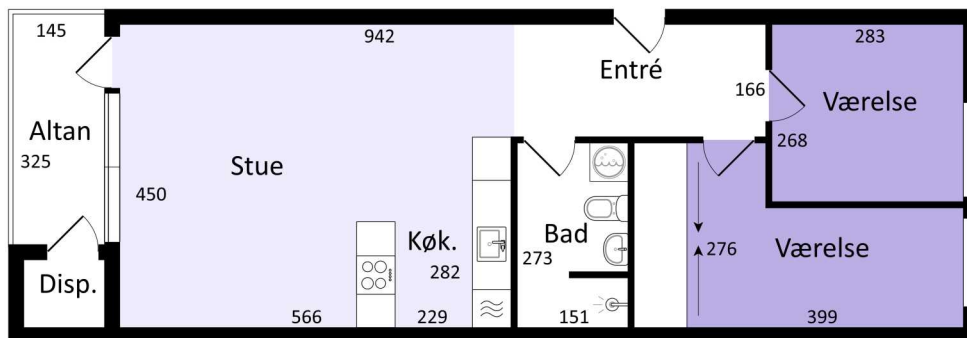
Sagsnr.: MP-0003-1793
Ejerudgift/md.: 2.151

Dato: 20.04.2024



Adresse: Blegdalsparken 31, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.845.000Sagsnr.: MP-0003-1793
Ejerudgift/md.: 2.151

Dato: 20.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Blegdalsparken 31, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: MP-0003-1793
Ejerudgift/md.: 2.151

Dato: 20.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	9 dt Gl. Hasseris By, Hasseris m.fl.
BFE-nr.:	397765
Ejerl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.540.000 kr.
Grundværdi:	1.228.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.232.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	982.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elica Kogeplade med emfang, Gorenje Køle/fryseskab, Gorenje Opvaskemaskine, Gorenje Ovn. Bauknecht Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	67 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	64 m ²
Heraf andre arealer:	3 m ²
BBR-boligareal:	68 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	14/1004
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	41.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse -
	Vedtægter/Andne hæftelse til
	den enhver tid værende ejer
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 28.02.1967 lbnr. 936830-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fjernvarme/anlæg mv, forbud mod visse virksomheder Filnavn: 76_S-A_158
Nr. 2 lyst d. 17.05.1967 lbnr. 936831-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv Filnavn: 76_S-A_158
Nr. 3 lyst d. 18.10.1977 lbnr. 936832-76 Tillægstekst Dok om dispensation fra bygge Lovgivningen mv Filnavn: 76_A/E-A_131
Nr. 4 lyst d. 27.05.1980 lbnr. 936834-76 Tillægstekst Dok om beplantning mv Filnavn: 76_A/E-A_131
Nr. 6 lyst d. 23.03.2015 lbnr. 1006208656 Filnavn: 7326dd2d-bb91-42ee-aadd-08ce3c5b438a
Nr. 8 lyst d. 23.05.2017 lbnr. 1008706833 Tillæg Tillæg til vedtægt 23.03.2015-1006208656 Filnavn: 38a71032-7808-456b-ae7e-ee165782a1fb

Offentlige planer:
Kommuneplan 09
Kommuneplan 2013
Kommuneplan 2021
Lokalplan: Blegdalsparken, Gl. Hasseris, parcelhuse

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, Parkeringspladser i området (først til mølle), Cykelparkering

Adresse: Blegdalsparken 31, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.845.000Sagsnr.: MP-0003-1793
Ejerudgift/md.: 2.151

Dato: 20.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 4.500

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 375 pr. måned til varme

Der betales aconto kr. 184 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Blegdalsparken 31, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.845.000Sagsnr.: MP-0003-1793
Ejerudgift/md.: 2.151

Dato: 20.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
7.270	Kontantpris/udbetaling	1.845.000
6.283	Tinglysningsafgift af skødet	12.950
12.180	Notering af ejerskifte til administrator	1.650
76	I alt	1.859.600

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

25.809

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.538 md./ 126.457 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.386 md./ 100.627 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: 20.04.2024

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: Blegdalsparken 31, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: MP-0003-1793
Ejerudgift/md.: 2.151

Dato: 20.04.2024

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	779.751	779.751	766.369	DKK	4	50.794	29,75	4,78			Nej	

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. Boligskatteformen 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 salgsopstilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen 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 forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.