

Salgsopstilling

Adresse: Revlingbakken 46, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.650.000Sagsnr.: SU-0014-4257
Ejerudgift/md.: 3.014

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Revlingbakken 46, 2. tv i Aalborg - en indbydende lejlighed med en skøn beliggenhed og en rummelig indretning. Her strækker boligen sig over 85 m², og du vil blive mødt af et hjem, der emmer af komfort og potentiale. Med to generøse værelser, en rummelig stue, et velindrettet køkken og et badeværelse er der plads til at udfolde sig og skabe dit eget hjem.

Lejlighedens planløsning er designet med tanke på praktik og æstetik. Der er minimal spildplads, og hvert rum er indrettet med omhu for at skabe den bedste udnyttelse af pladsen. Rummene er kendetegnet ved deres rummelighed og moderne indretning, der inviterer til både hyggelige stunder og sociale samlinger.

Udenfor venter en altan, der giver dig mulighed for at opleve fjordudsigten på nærmeste hold. Det er det perfekte sted at nyde din morgenkaffe eller se solen gå ned over horisonten. Og parkeringsproblemer behøver du ikke bekymre dig om - her er masser af plads, og med de gode busforbindelser kommer du nemt rundt i byen.

Revlingbakken 46, 2. tv er et hjem med mange muligheder. Her kan du skabe din egen personlige hjemmebase. Book en fremvisning i dag og oplev alt, denne lejlighed har at tilbyde.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Revlingbakken 46, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.650.000Sagsnr.: SU-0014-4257
Ejerudgift/md.: 3.014

Dato: 19.04.2024



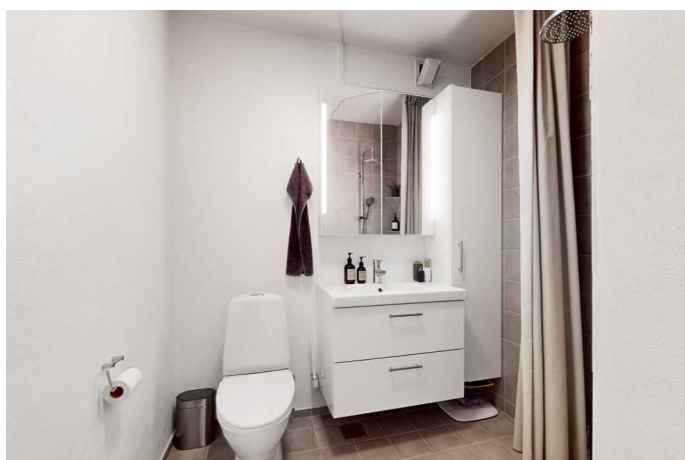
Stue



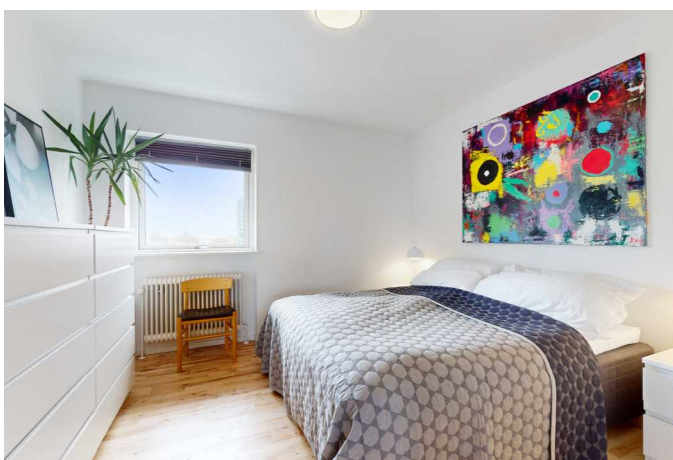
Spisestue



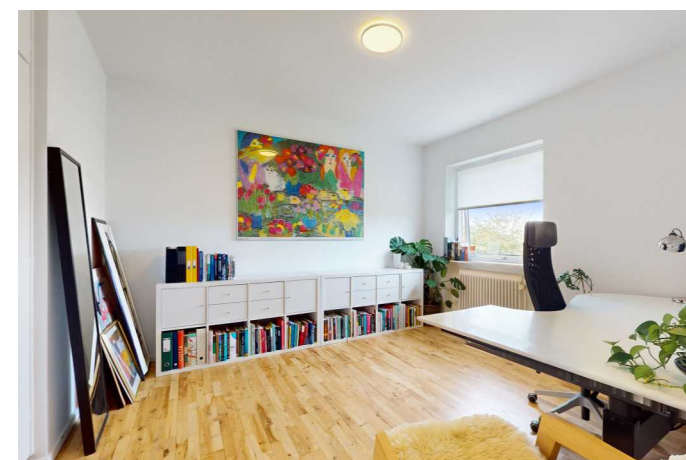
Køkken



Badeværelse



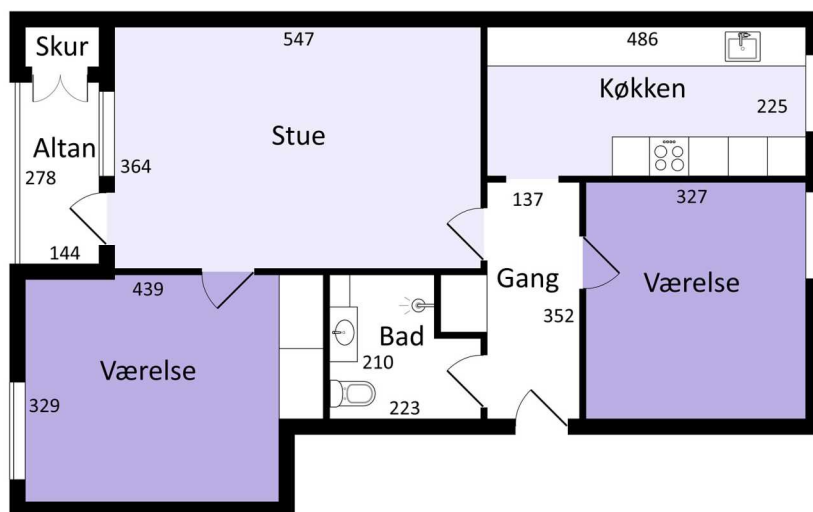
Soveværelse



Værelse

Adresse: Revlingbakken 46, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.650.000Sagsnr.: SU-0014-4257
Ejerudgift/md.: 3.014

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Revlingbakken 46, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.650.000

Sagsnr.: SU-0014-4257
Ejerudgift/md.: 3.014

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 6 aa Mariendal, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 399298
Ejerl.nr.: 24
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1968/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.391.000 kr.
Grundværdi: 883.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.112.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 706.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 83 m²
Heraf tinglyst boligareal: 78 m²
Heraf kælderareal: 5 m²
BBR-boligareal: 85 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 16/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 45.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev og anden hæftelse (vedtægter lyst panstiftende)
Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.02.1963 lbnr. 955256-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 12.06.1963 lbnr. 955257-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 15.06.1963 lbnr. 955258-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 18.06.1963 lbnr. 955259-76 Tillægstekst Dok om vej mv, fælles gård, opholdsareal mv, parkering mv Filnavn: 76_R-A_55
Nr. 5 lyst d. 21.06.1963 lbnr. 955260-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_R-A_55
Nr. 6 lyst d. 23.01.1965 lbnr. 955261-76 Tillægstekst Vedtægter for Ejerlauget Kornblomstvej, Aalborg
Nr. 7 lyst d. 01.11.1974 lbnr. 955262-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Sofiehøj Filnavn: 76_Æ-A_382
Nr. 8 lyst d. 24.06.1988 lbnr. 955263-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg Filnavn: 76_Æ-A_382
Nr. 9 lyst d. 14.08.2009 lbnr. 53985-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg Filnavn: 76_Æ-A_382
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Revlingbakken m.m.
Skovbakken m.m.

Lokalplan:

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fællesvaskeri (mod betaling)
Fælleslokaler herunder aktivitetsrum, værksted og forsamlingshus

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Revlingbakken 46, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.650.000Sagsnr.: SU-0014-4257
Ejerudgift/md.: 3.014

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

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.: 2.799

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 740 pr. måned til varme

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 D.

Adresse: Revlingbakken 46, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.650.000Sagsnr.: SU-0014-4257
Ejerudgift/md.: 3.014

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Nord Digelag
Rottebekæmpelse

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
5.227	Kontantpris/udbetaling	1.650.000
5.675	Tinglysningsafgift af skødet	11.750
24.768	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
440	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	2.500
52	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	1.825
	I alt	1.667.575

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

36.162

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.439 md./ 113.263 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.511 md./ 90.127 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: Revlingbakken 46, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.650.000

Sagsnr.: SU-0014-4257
Ejerudgift/md.: 3.014

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 salgsoptilling, 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.

Udlejning: Tilladt, se vedtægter
Husdyr: Hund og kat, samt mindre dyr i bur

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