

## Salgsopstilling

Adresse: Ny Kastetvej 2, st. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: MP-0020-9714  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Opdag denne indbydende og velindrettede lejlighed på Ny Kastetvej 2, st. tv, der byder på 96 m2 fordelt på to plan. Her får du en unik kombination af moderne bekvemmeligheder og en hyggelig atmosfære, som skaber det perfekte hjem for singlen, parret eller den lille familie.

I stueplan finder du et charmerende soveværelse og en rummelig stue, der begge inviterer til afslapning og samvær. Det velholdte køkken er fuldt funktionelt og klar til at danne rammen om madlavning og hyggelige middage. Det renoverede badeværelse fra 2020 sikrer en frisk start på dagen.

Nedgangen til den høje kælder afslører et praktisk walk-in, et vaskerum samt et fleksibelt rum, der kan anvendes som kontor eller hobbyrum. Kælderen er totalrenoveret i 2022 med isoleret terrændæk og behagelig gulvvarme, hvilket udvider boligens anvendelsesmuligheder betydeligt.

Lejligheden har også en indbydende altan, hvor morgenkaffen kan nydes i fred og ro, samt et eget aflåst kælderrum til opbevaring. Ejerforeningen tilbyder en fælleshave med cykelskur og har en sund økonomi, hvilket er en klar fordel for enhver beboer.

Beliggenheden er intet mindre end ideel - tæt på centrum og med let adgang til det pulserende byliv. Daginstitutionen Vesterkær og Vesterkærets Skole er inden for nem rækkevidde, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilier. For de natur- og fritidsinteresserede ligger Vestre Fjordpark, Streetfood, havnefronten og flere rekreative områder inden for en kort gåtur.

Med fem fælles parkeringspladser lige ved døren og yderligere parkeringsmuligheder langs vejen, er det nemt for dig og dine gæster at komme til og fra hjemmet.

Denne lejlighed er en sjælden mulighed for at erhverve sig et hjem, der kombinerer det bedste af byliv og hjemlig hygge. Velkommen til Ny Kastetvej 2, st. tv - dit næste hjem i 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: Kim Hougaard

Adresse: Ny Kastetvej 2, st. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: MP-0020-9714  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

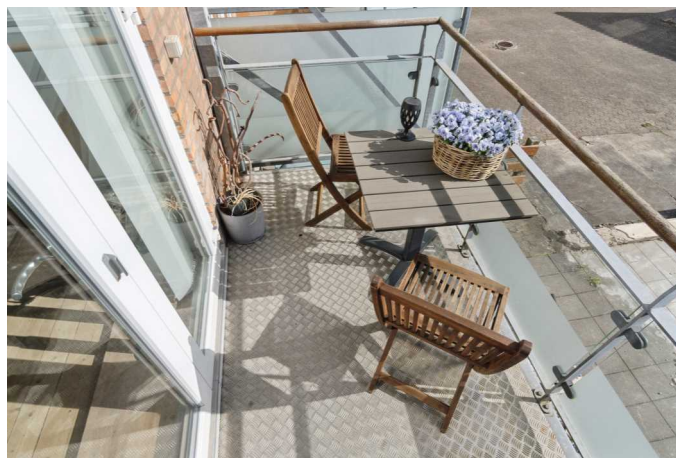
Dato: 23.07.2024



Adresse: Ny Kastetvej 2, st. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: MP-0020-9714  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 23.07.2024



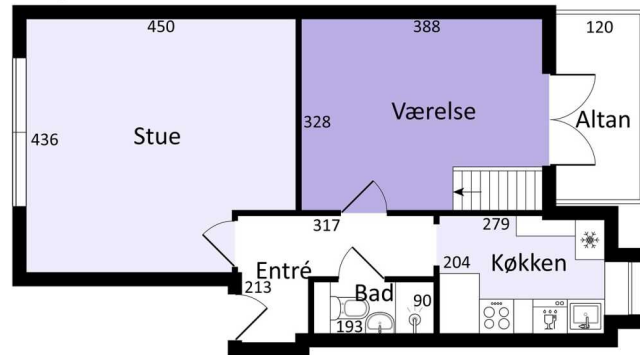
Adresse: Ny Kastetvej 2, st. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: MP-0020-9714  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

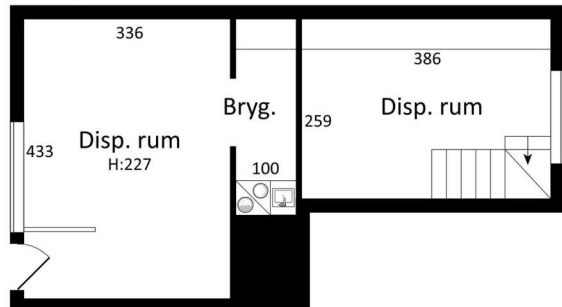
Dato: 23.07.2024



Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ny Kastetvej 2, st. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: MP-0020-9714  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80 aeq Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	393687
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.314.000 kr.
Grundværdi:	684.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.051.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	547.200 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - Bosch  
Vaskemaskine - Grundig  
Tørretrumper - Grundig  
Gas komfur - Electrolux  
Emhætte - Ukendt  
Køleskab - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal:	96 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	56 m <sup>2</sup>
Heraf kælderareal:	40 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	56 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	14/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

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

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021  
Ny Kastetvej m.fl.**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 03.07.1897 lbnr. 990680-76 Tillægstekst Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76\_I-A\_615  
Nr. 2 lyst d. 07.05.1900 lbnr. 990681-76 Tillægstekst Dok om vej mv, forbud mod svinehold mv Filnavn: 76\_I-A\_615  
Nr. 3 lyst d. 26.05.1939 lbnr. 990682-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76\_A-A\_560  
Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 990683-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76\_BB-A\_367

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum  
Cykelskur  
Fælles have i ejerforeningen  
Parkering (først til mølle)  
Fælles vaskeri

Adresse: Ny Kastetvej 2, st. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: MP-0020-9714  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Concordia  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:****Årligt varmemeforbrug:**

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Der betales aconto kr. 600 pr. måned til vand og 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.

Einstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Einstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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

**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 indeværende 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](http://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.

**Tagbelægning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet taget på BBR-ejermeddelelsen er registreret som et : tagdækning: Fibercement herunder asbest men det er tagpap. Sælger og sælgers ejendomsmægler er ikke ansvarlig for

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Ny Kastetvej 2, st. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: MP-0020-9714  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 23.07.2024

om registrering på BBR kan ske.

Adresse: Ny Kastetvej 2, st. tv., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.798.000

 Sagsnr.: MP-0020-9714  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.361	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000
Grundskyld	kr.	4.049	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Ejerforening	kr.	22.524	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	1.850
Vaskeri	kr.	900	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	31	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.818.325
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		32.865			

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/nettoydelelse 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.243 md./ 122.914 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.149 md./ 97.793 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 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: 23.07.2024  
 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.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Ny Kastetvej 2, st. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: MP-0020-9714  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 23.07.2024

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: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