

## Salgsopstilling

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

Dato: 31.08.2024



### 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 centrum's bedste placeringer. På en 5 minutters cykeltur kan I stå i Vestre Fjordpark med sommerens bedste badefaciliteter, 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.

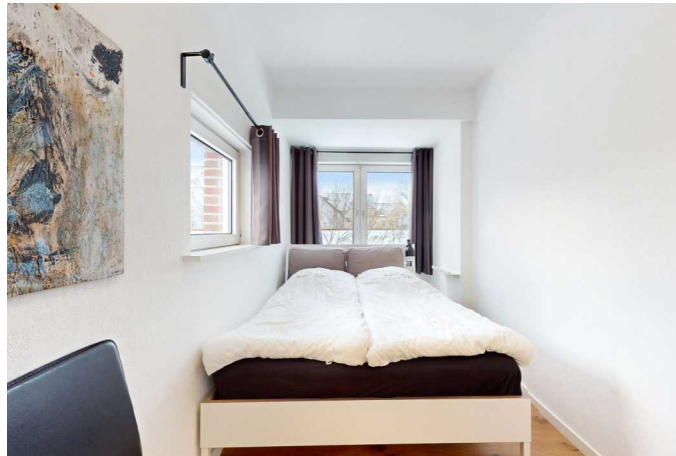
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

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

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

Dato: 31.08.2024

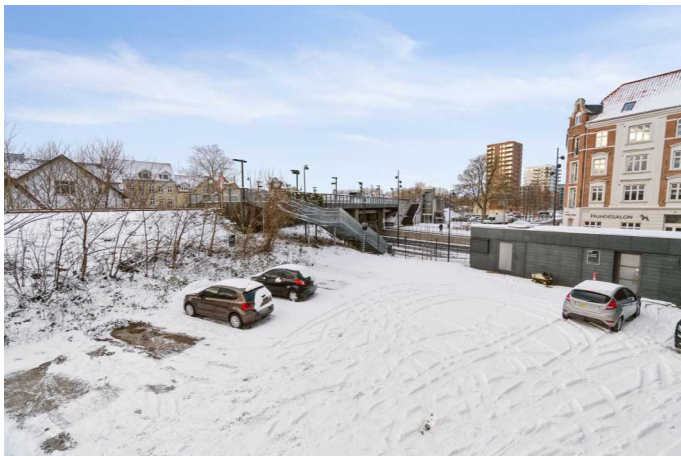




Adresse: Kastetvej 15B, 1. 3., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.148.000

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

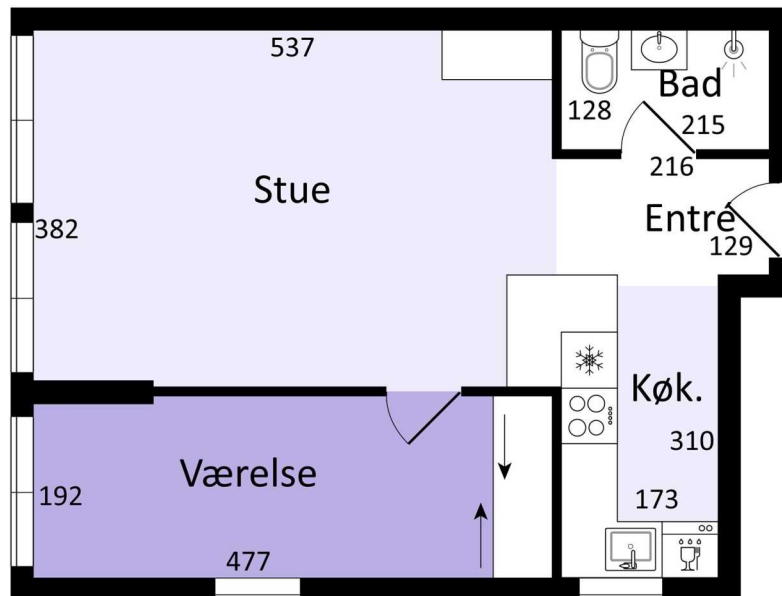
Dato: 31.08.2024



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

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

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

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

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
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](http://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 <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	45 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	1 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	50 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	18/1007
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	15.000 kr.
Forhøjelse af sikkerhed:	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](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Vides ikke

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: kr. 1.148.000Sagsnr.: KT-0016-8559  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 31.08.2024

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 varmemeforbrug:

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 salgsoptillingens 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: kr. 1.148.000

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

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.251	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.148.000
Grundskyld	kr.	3.570	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Ejerforening	kr.	10.368	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	21	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			Berigtigelse, anslået	kr.	6.500
			I alt	kr.	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/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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.499 md./ 77.992 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.170 md./ 62.038 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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/landingside>

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

Dato: 31.08.2024

**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 boligskatte reform, 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. Boligskatte reformen 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 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. Boligskatte reformen 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.

**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.