

Salgsopstilling

Adresse: Kielersvej 1, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: SC-0021-0038
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Kielersvej 1, st., en indbydende lejlighed i hjertet af Aalborg, hvor komfort og beliggenhed går hånd i hånd. Denne 79 m² store lejlighed byder på tre velindrettede rum, der sammen skaber en ideel ramme for både par og familier.

Lejligheden er beliggende tæt på Kærby skole, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilier. Desuden vil du som beboer få glæde af et eget skur, der giver dig mulighed for at udfolde dine hobbyprojekter eller opbevare dine ejendele. Med forberedt el tilslutning kan skuret nemt omdannes til et værksted.

Ejendommen har nyere tag og opdaterede grundvandspumper, hvilket understreger ejendommens gode stand og ejerforeningens engagement i vedligeholdelse.

Til lejligheden tilhører parkeringsmuligheder så du nemt kan parkere din bil tæt på din bolig. Med denne lejlighed får du ikke kun en bolig, men også et hjem, hvor fremtidige minder kan skabes i harmoni med naturen og byens puls.

Opdag glæden ved at bo i Aalborg med fremtidens natur lige uden for din dør. Kielersvej 1, st. er en lejlighed, der tilbyder mere end blot en adresse - det er en mulighed for et liv i balance mellem byens dynamik og naturens ro.

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.

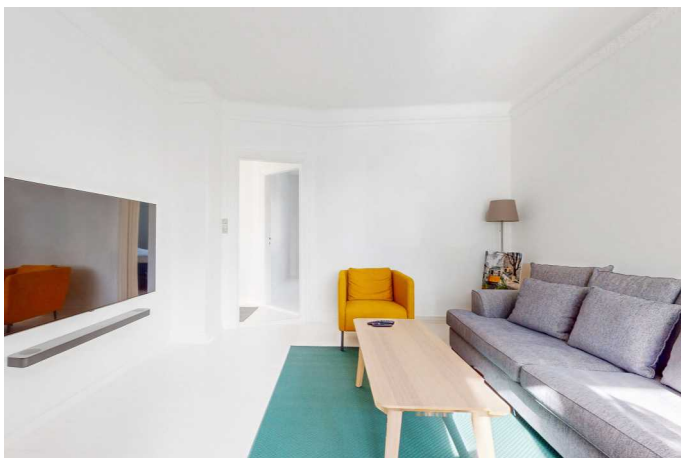
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Kiellersvej 1, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: SC-0021-0038
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

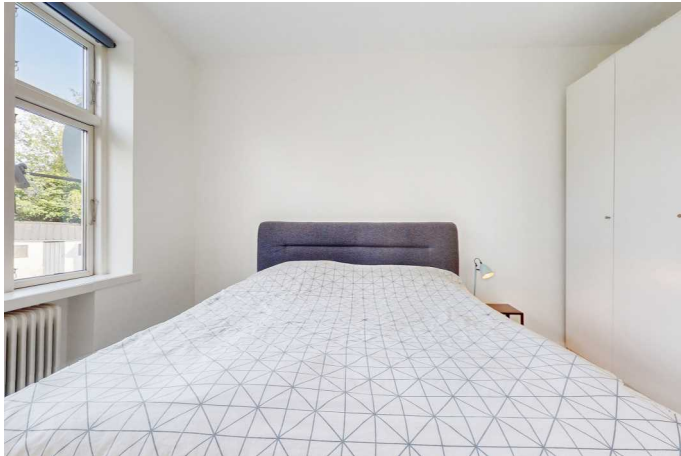
Dato: 26.06.2024



Adresse: Kiellersvej 1, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: SC-0021-0038
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

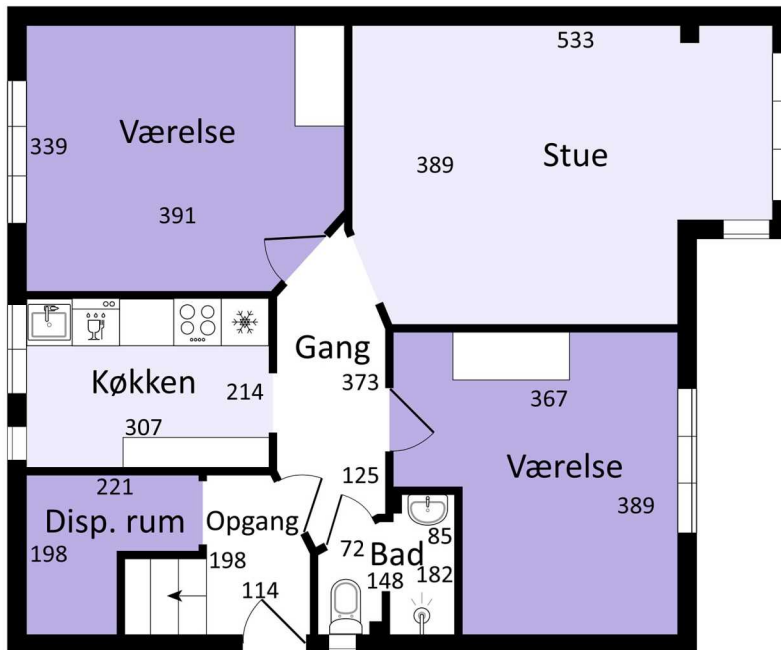
Dato: 26.06.2024



Adresse: Kiellersvej 1, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: SC-0021-0038
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kielersvej 1, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: SC-0021-0038
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80 nv Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	395038
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1919/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.392.000 kr.
Grundværdi:	1.231.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.113.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	984.800 kr.

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

Tinglyst areal:	87 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	73 m ²
Heraf andre arealer:	14 m ²
BBR-boligareal:	79 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	30/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	15.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
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
Gabriel m.m.**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 19.08.1918 lbnr. 981852-76 Tillægstekst Dok om villagrunde i Kærlundsparken mv Filnavn: 76_B-A_175
Nr. 2 lyst d. 11.07.1939 lbnr. 981853-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_G-A_162
Nr. 3 lyst d. 22.03.2006 lbnr. 26269-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Filnavn: 76_B-A_174

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteterKælderrum
Cykelkælder
Parkerings (først til mølle)
Fællesvaskeri (gratis, inkluderet i fællesudgifterne)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kielersvej 1, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: SC-0021-0038
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 26.06.2024

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:**Årligt varmemeforbrug:**

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 430 pr. måned til varme.

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

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.

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.

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: Kielersvej 1, st., 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 1.650.000

 Sagsnr.: SC-0021-0038
 Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.679	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	7.288	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Ejerforening	kr.	15.168	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	1.850
Fælleslån	kr.	13.668	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	41	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.669.425
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		41.844			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.418 md./ 113.012 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.494 md./ 89.924 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: 25.06.2024
 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/landingsseite>

Adresse: Kielersvej 1, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: SC-0021-0038
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 26.06.2024

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:

Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. 275.255,7 pr. 31.12.2023

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