

Salgsopstilling

Adresse: Gertrud Rasks Vej 47, st., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: KH-0021-0169
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 12.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Gertrud Rasks Vej 47, st., en indbydende lejlighed, der byder på 48 veludnyttede kvadratmeter i hjertet af Aalborg SØ. Denne lejlighed er ideel for dig, der søger en kompakt og hyggelig bolig med alt, hvad hjertet begærer af moderne bekvemmeligheder.

Lejligheden åbner op og leder dig elegant ind i til hjemmets forskellige rum. Her finder du et skønt køkken, hvor madlavning og hyggelige stunder kan forenes. Badeværelset er indbydende og funktionelt, og giver dig de perfekte rammer for daglig selvforkælelse.

Stuen er lejlighedens hjerte, hvor lyset strømmer ind og skaber en varm og indbydende atmosfære. Det er et rum, der indbyder til afslapning og samvær, og som yderligere forlænges af adgangen til en dejlig altan. Her kan du nyde morgenkaffen i det fri eller slutte dagen af med et glas vin under åben himmel.

Det separate værelse er perfekt som soveværelse eller hjemmekontor, alt efter behov. Med sin gode placering i Aalborg SØ er du tæt på byens pulserende liv, mens du stadig kan trække dig tilbage til ro og fred, når du træder ind ad døren.

Denne lejlighed er en oplagt mulighed for førstegangskøberen, den studerende eller som en investering i fremtiden. Med grønne områder en kort køretur væk og byens mange tilbud inden for rækkevidde, er her alt, hvad du behøver for at skabe et hjem med komfort og kvalitet.

Grib chancen for at blive ejer af denne charmerende lejlighed på Gertrud Rasks Vej og skab rammerne for dit næste kapitel i livet.

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: Gertrud Rasks Vej 47, st., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 745.000

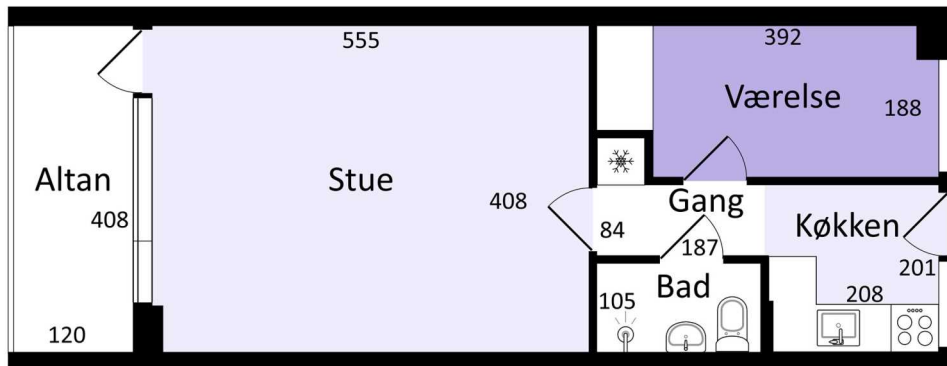
Sagsnr.: KH-0021-0169
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 12.06.2024



Adresse: Gertrud Rasks Vej 47, st., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 745.000Sagsnr.: KH-0021-0169
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 12.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gertrud Rasks Vej 47, st., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: KH-0021-0169
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 12.06.2024

Ejendomsdata:		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Ejerlejlighed	
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse	
Kommune:	Aalborg	
Matr.nr.:	18 r Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder	
BFE-nr.:	405377	
Ejerl.nr.:	23	
Zonestatus:	Byzone	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg	
Vej:	Offentlig	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år:	1964	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Offentlig vurdering pr.	2022	
Ejendomsværdi:	719.000 kr.	
Grundværdi:	405.000 kr.	
Grundlag for ejd. værdiskat:	575.200 kr.	
Grundlag for grundskyld:	324.000 kr.	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk		

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*	
Tinglyst areal:	46 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	45 m ²
Heraf kælderareal:	1 m ²
BBR-boligareal:	48 m ²

Ejerforeningsforhold	
Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	48/3000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type jf. OIS

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Gertrud Rasks Vej m.m.

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 27.07.1889 lbnr. 969570-76 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv Filnavn: 76_Y-A_67
Nr. 2 lyst d. 18.12.1897 lbnr. 969571-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv Filnavn: 76_M-A_92
Nr. 3 lyst d. 27.09.1930 lbnr. 969572-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_F-A_588
Nr. 4 lyst d. 19.10.1962 lbnr. 969573-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 76_F-A_578
Nr. 5 lyst d. 16.03.1977 lbnr. 969575-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_AU-A_1
Nr. 6 lyst d. 01.05.1991 lbnr. 969576-76 Tillægstekst Ændring af vedtægter Filnavn: 76_AU-A_1

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 fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads - Fælles (Først til mølle)
Fællesvaskeri (mod betaling)

Adresse: Gertrud Rasks Vej 47, st., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: KH-0021-0169
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 12.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.077 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales aconto kr. 800 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

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 salgsopstilling, 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

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 forurenede 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.

Adresse: Gertrud Rasks Vej 47, st., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: KH-0021-0169
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 12.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.934	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	2.398	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Ejerforening	kr.	11.952	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Fælleslån	kr.	300	I alt	kr.	752.850
Grundfond	kr.	480	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.		
Fælleslån, taglån	kr.	7.738			
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	25			
Ejerudgift i alt 1 år		25.826			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.308 md./ 51.694 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.427 md./ 41.119 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: 12.06.2024
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/landingsside>

Adresse: Gertrud Rasks Vej 47, st., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: KH-0021-0169
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 12.06.2024

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: Der er fælleslån i foreningen pålydende kr. 2.265.093 i 2023, for ombygningsprojekt 2022 vinduer Lejlighedens andel af fælleslånet indhentes på nuværende tidspunkt, og kan indfries efter ønske.
--	--

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