

Salgsopstilling

Adresse: Enggårdsgade 68B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: EK-0017-7489
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

I det eftertragtede Kærby-område, hvor hverdagen udfolder sig i trygge og naturskønne omgivelser finder du Enggårdsgade 68B. Boligen byder på 108 m² renoveret boligglæde, perfekt for familien der værdsætter kvalitet og nærhed til det lokale fællesskab.

Denne indbydende ejendom er blevet totalrenoveret i juni 2019, hvilket sikrer jer et hjem i topstand med moderne faciliteter. Med nye vinduer, tag og en opdateret indretning, er huset klar til at danne rammen om jeres familie.

Boligen ligger i et roligt og attraktivt kvarter, hvor børnene kan vokse op med tryghed og gode legekammerater. Kærbykolen ligger blot et stenkast væk, og de mindste kan glæde sig over nærheden til to børnehaver og dagplejemuligheder. Med sportstilbud og aktiviteter inden for rækkevidde, er der rig mulighed for at engagere sig i lokalsamfundet.

Hjemmet byder på en velproportioneret stue, hvor lyset strømmer ind og skaber et varmt og indbydende rum. Her er også potentiale for at tilføje endnu et værelse, hvis behovet opstår. De to eksisterende værelser er rummelige og indbyder til personlig indretning.

Udenfor finder I en charmerende have, der indbyder til afslapning og familiens udetid. Med sportsareal i baghaven er der plads til leg og motion, og den tilbagetrukne placering fra vejen sikrer fred og privatliv.

Transportmulighederne er ideelle med busstoppestedet foran døren og cykelstier, der fører jer til centrum på bare 10 minutter. Skovområdet Østerådal, indkøbsmuligheder og adgang til motorvejen er alle inden for en kort afstand, hvilket gør hverdagens logistik let og bekvem.

Med et velholdt skur og carport er der også tænkt på bilen og opbevaring. Enggårdsgade 68B er et hjem, der kombinerer det bedste af to verdener: moderne bekvemmeligheder og en placering i hjertet af et levende og børnevenligt kvarter.

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: Enggårdsgade 68B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: EK-0017-7489
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

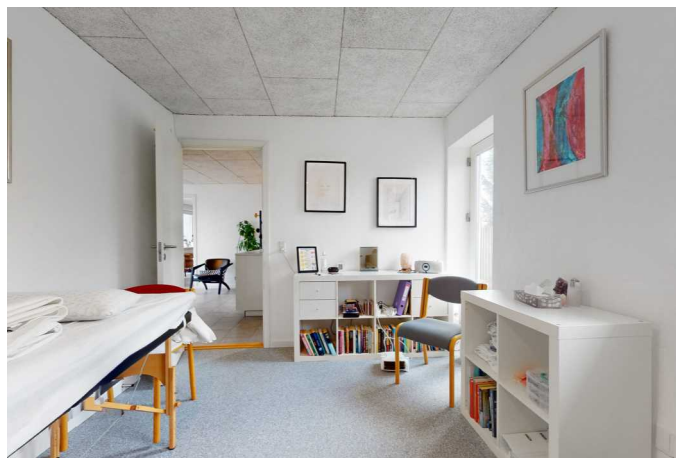
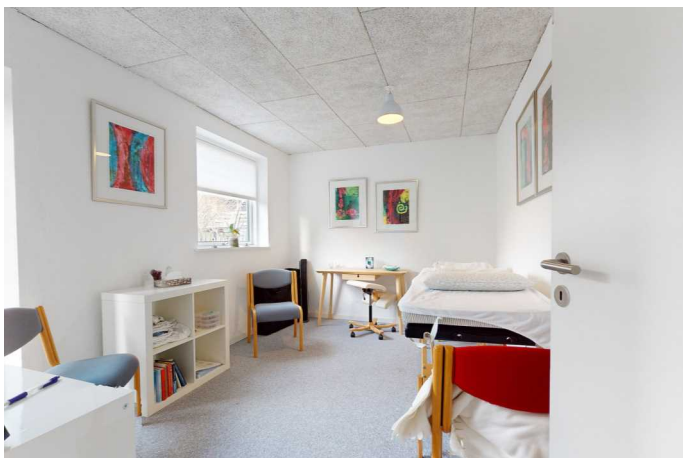
Dato: 23.07.2024



Adresse: Enggårdsgade 68B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: EK-0017-7489
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

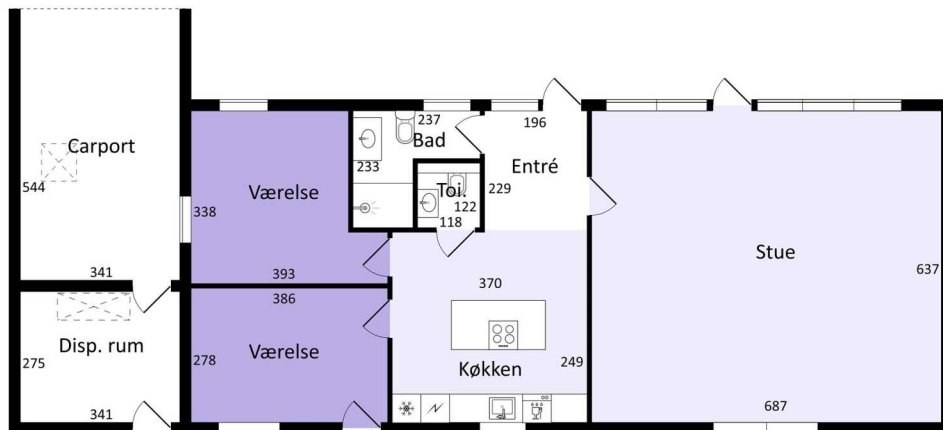
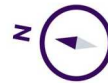
Dato: 23.07.2024



Adresse: Enggårdsgade 68B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: EK-0017-7489
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Enggårdsgade 68B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: EK-0017-7489
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	11 fp Aalborg Ladegård, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5546204
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1965/2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.731.000 kr.
Grundværdi:	2.061.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.984.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.648.800 kr.

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

Grundareal udgør:	1.018 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	108 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

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

Kommuneplaner:Kommuneplan - Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Kærby**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 07.07.1926 lbnr. 949741-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 12.01.1994 lbnr. 4558-76 Tillægstekst Dok om vilkår for bebyggelse, Se aktDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** JaNavn: .
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: NejTilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der er quooker, opvaskemaskine Electrolux, kølefryseskab Bosch (af ældre dato) Kogeplade fra Ikea og en Dual Crisp Technology ovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enggårdsgade 68B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: EK-0017-7489
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 23.950,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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.

Adresse: Enggårdsgade 68B, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 2.995.000

 Sagsnr.: EK-0017-7489
 Ejerudgift/md.: kr. 3.082

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.222	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	12.201	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	8.232
Grundejerforening, anslået	kr.	700	I alt	kr.	3.023.082
Husforsikring, anslået	kr.	5.500			
Renovation, abonnement, bolig jf. Aalborg forsyning	kr.	2.094			
Renovation, 240 liter hver 2. uge restaffald jf. Aalborg forsyning	kr.	1.113			
Ejerudgift i alt 1 år		36.980			

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.

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.004 md./ 204.050 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.531 md./ 162.369 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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Enggårdsgade 68B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: EK-0017-7489
Ejerudgift/md.: kr. 3.082

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