

Salgsopstilling

Adresse: Malurtvej 4, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: KT-0020-9826
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Malurtvej 4, 1. tv - en indbydende lejlighed, der med sin veludnyttede planløsning og moderne faciliteter, udgør den perfekte ramme om hverdagen. Denne ejendom er ideel for dig, der ønsker at kombinere bylivets fordele med hjemmets komfort. Som et stort plus er det også tilladt at holde husdyr.

Lejligheden byder på en praktisk entré, hvor der er god plads til overtøj og fra hvilken der er adgang til boligens rum. Køkkenet rummer moderne inventar og praktiske opbevaringsløsninger, der gør madlavningen til en fornøjelse. Badeværelset fremstår moderne med sine store, grå klinker, en rummelig bruseniche og stilrent inventar.

Det rummelige soveværelse og det ekstra værelse giver muligheder for både hjemmekontor eller gæsteværelse. Lejligheden er desuden forsynet med masser af indbygget skabsplads, hvilket gør det nemt at holde orden og bevare overblikket.

Stuen åbner sig med dens franske dør, der sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en åben og indbydende atmosfære. Herfra er der udgang til den store altan, hvor udsigten over byen kan nydes fra første parket. Altanen er et sandt højdepunkt med sine ca. 10 m², der indbyder til afslapning og sociale stunder under åben himmel.

Foruden lejlighedens mange kvaliteter, er den også beliggende tæt på Sofiendalsskolen og Daginstitutionen Margrethegården, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilier. Den private parkeringsplads er en sjælden luksus i byen og den nyligt renoverede ejendom med nyt tag, sikrer en bekymringsfri fremtid.

Med et kælderrum på 10 m² er der også rig mulighed for opbevaring af meget mere end bare julepynten. Denne lejlighed er en komplet pakke af komfort, stil og praktisk beliggenhed - et hjem, der venter på at blive fyldt med liv og glade dage.

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.

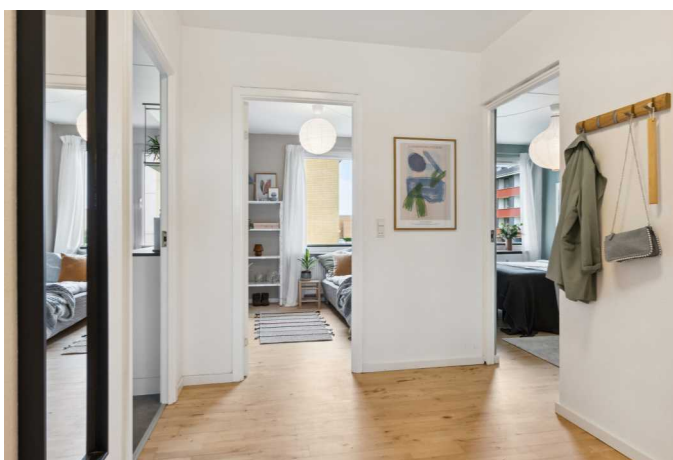
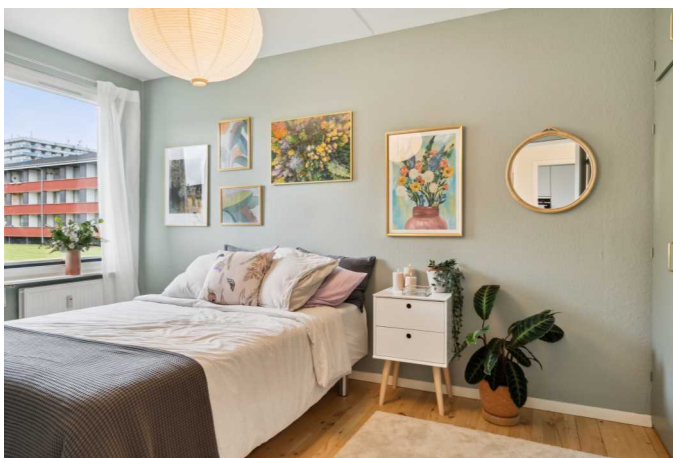
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Malurtvej 4, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

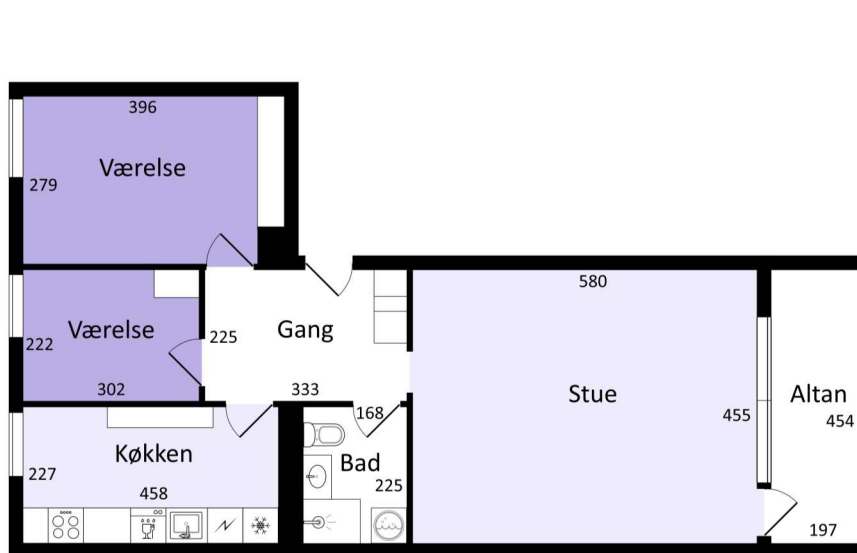
Sagsnr.: KT-0020-9826
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 26.06.2024



Adresse: Malurtvej 4, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: KT-0020-9826
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Malurtvej 4, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: KT-0020-9826
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Ejerlejlighed	
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse	
Kommune:	Aalborg	
Matr.nr.:	6 t Mariendal, Aalborg Jorder	
BFE-nr.:	400195	
Ejerl.nr.:	8	
Zonestatus:	Byzone	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg	
Vej:	Fælles/privat	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem	
Varmeinstallation:	Fjernvarme	
Opført/ombygget år:	1975	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Offentlig vurdering pr.	2022	
Ejendomsværdi:	1.296.000 kr.	
Grundværdi:	1.031.000 kr.	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.036.800 kr.	
Grundlag for grundskyld:	824.800 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:	85 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	76 m ²
Heraf andre arealer:	9 m ²
BBR-boligareal:	82 m ²

Ejerforeningsforhold	
Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	15/600
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Kommuneplaner:
Kommuneplan - Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Revlingbakken m.m.

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 01.02.1963 lbnr. 951720-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_BG-A_580
Nr. 2 lyst d. 12.06.1963 lbnr. 951721-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_AT-A_640
Nr. 3 lyst d. 15.06.1963 lbnr. 951722-76 Tillægstekst Dok om kloak Filnavn: 76_AT-A_640
Nr. 4 lyst d. 18.06.1963 lbnr. 951723-76 Tillægstekst Dok om fællesveje og stier fællesarealer parkeringspladser mv Filnavn: 76_R-A_55
Nr. 5 lyst d. 21.06.1963 lbnr. 951724-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_BJ-A_64
Nr. 6 lyst d. 23.01.1965 lbnr. 951725-76 Tillægstekst Vedtægter for Ejerlauget Kornblomstvej Aalborg Filnavn: 76_BG-A_580
Nr. 7 lyst d. 28.01.1997 lbnr. 3924-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_AZ-A_631

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 - opgøres efter ejerforeningen. Der forefindes dog vaske/tørretumbler i lejligheden.

Adresse: Malurtvej 4, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: KT-0020-9826
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.773 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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 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: Malurtvej 4, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: KT-0020-9826
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.288	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	6.104	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Ejerforening	kr.	18.000	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Grundfond	kr.	4.860	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	42	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.667.575
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		34.294			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.436 md./ 113.227 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.508 md./ 90.096 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: 15.06.2024
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: Malurtvej 4, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: KT-0020-9826
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

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:
--	---------------------------------

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