

Salgsopstilling

Adresse: Engvej 16A, st. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 198KN-002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.265

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Når I flytter ind her på Engvej 16A, st. th., kommer I hverken til at mangle det ene eller det andet. Her får I en beliggenhed, der kombinerer byliv, grønne oaser og den dynamiske havnefront helt perfekt - alt sammen mens I får en rummelig, lys lejlighed. Hjertelig velkommen til!

En lille entré med plads til overtøjet tager imod jer, hvorfra I bevæger jer ind i den lyse, flotte stue med plads til både sofahjørne samt hyggeligt spiseområde. En halv skillevæg opdeler rummet og skaber naturlige forudsætninger for at indrette soveværelse med plads til garderobe.

Herfra går I ind i køkkenet med flot skabs- og bordplads, til når alle hofretterne skal kokkereres, og når opvasken skal tages, kan I nyde udsigten til jeres hyggelige fællesgård med stor græsplæne, lækroge og solspots. Baggangen, som I har adgang til fra køkkenet, fører jer ned i gården med få trin, og fra køkkenet har I også adgang til lejlighedens badeværelse.

Til ejendommen er desuden kælderrum og cykelskur, ligesom I finder gratis parkering foran bygningen, hvor der aldrig er fyldt.

I bosætter jer i et roligt område med gode naboer i den sunde ejerforening med god økonomi. Fra hoveddøren har I blot 3 minutters gang til Limfjorden, og følger I den grønne sti, når I SuperBrugsen med delikatesse på kun 5 minutter, ligesom I når Nørresundby Torv kort herfra - her er der over foråret og sommeren grøntorv hver fredag, hvor I finder lokale råvarer med både grøntsager, ostehandel og slagter. I befinder jer ydermere kort fra både skoler og daginstitutioner såvel som et rigt foreningsliv på Skansen med alt fra fodbold, håndbold og tennis til fitness og svømmehal. Hertil når I Aalborg centrum på en 10-20 minutters gåtur over Limfjordsbroen.

Fremvisningen er kun få klik væk!

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.

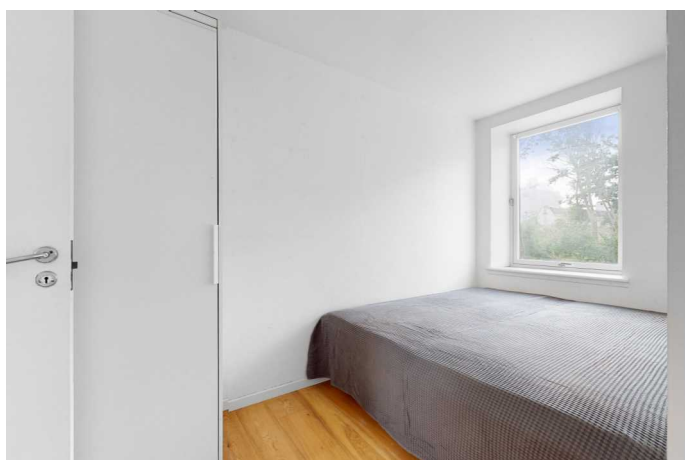
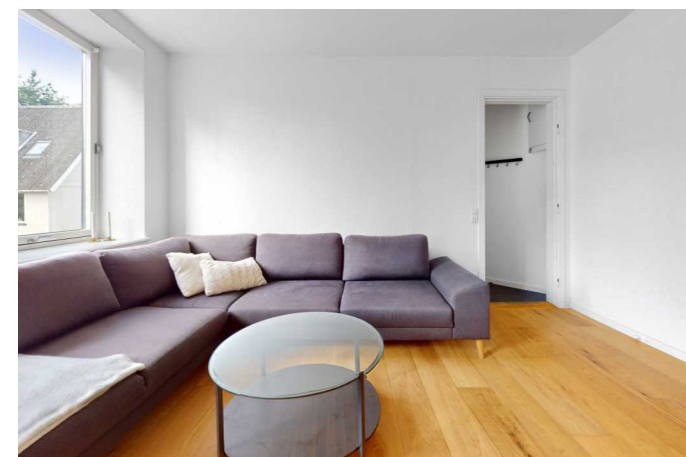
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Engvej 16A, st. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 650.000

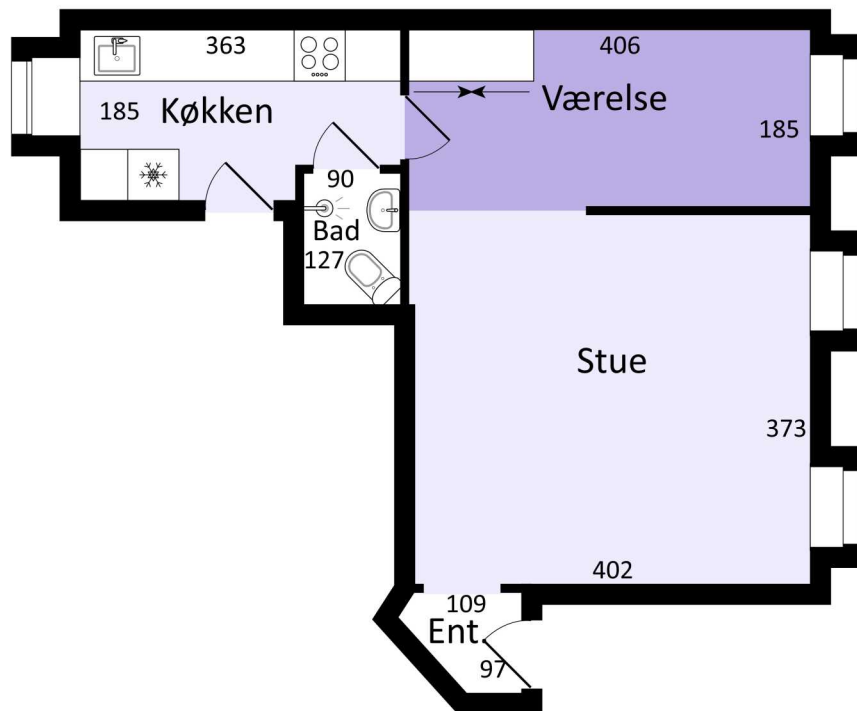
Sagsnr.: 198KN-002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.265

Dato: 14.06.2024



Adresse: Engvej 16A, st. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 650.000Sagsnr.: 198KN-002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.265

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Engvej 16A, st. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 198KN-002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.265

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 209 g Nørresundby Bygrunde
BFE-nr.: 397078
Ejerl.nr.: 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 809.000 kr.
Grundværdi: 306.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 647.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 244.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Gorenje) Emhætte Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 47 m²
Heraf tinglyst boligareal: 47 m²
BBR-boligareal: 48 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 33/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fællesrum i kælder

Adresse: Engvej 16A, st. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 198KN-002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.265

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: sælgers aconto
Sælger betaler kr. 175 pr. mdr. til a/c vand og 350 kr. pr. mdr. a/c 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 salgsoptstillingens 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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Adresse: Engvej 16A, st. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 198KN-002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.265

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.301	Kontantpris/udbetaling	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	1.812	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Ejerforening	kr.	6.414	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	100	I alt	kr.	657.250
Fælleslån	kr.	1.752	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.		
Rengøring/Vedligehold	kr.	1.800			
Ejerudgift i alt 1 år		15.179			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.772 md./ 45.263 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.000 md./ 36.000 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: 14.06.2024
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: Engvej 16A, st. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 198KN-002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.265

Dato: 14.06.2024

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:	
	Beskrivelse	Beløb
		Pr. dato

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 1. 17.10.1962--982375-76 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
- 2. 21.12.1968--982376-76 Vedtægter for ejerforening, Engvej 16A og 16B og Kongensgade 38A og 38B
- 3. 30.04.1976--982377-76 Dok om udskiftning af vinduer mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Engvej-kvarteret

- Nr. 1 lyst d. 17.10.1962 lbnr. 982375-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_A-N_478
- Nr. 2 lyst d. 21.12.1968 lbnr. 982376-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Engvej 16A og 16B og Kongensgade 38A og 38B Filnavn: 76_A-N_478
- Nr. 3 lyst d. 30.04.1976 lbnr. 982377-76 Tillægstekst Dok om udskiftning af vinduer mv Filnavn: 76_AE-N_284
- Nr. 1 lyst d. 17.10.1962 lbnr. 982375-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_A-N_478
- Nr. 2 lyst d. 21.12.1968 lbnr. 982376-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Engvej 16A og 16B og Kongensgade 38A og 38B Filnavn: 76_A-N_478
- Nr. 3 lyst d. 30.04.1976 lbnr. 982377-76 Tillægstekst Dok om udskiftning af vinduer mv Filnavn: 76_AE-N_284
- Nr. 1 lyst d. 17.10.1962 lbnr. 982375-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_A-N_478
- Nr. 2 lyst d. 21.12.1968 lbnr. 982376-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Engvej 16A og 16B og

- Kongensgade 38A og 38B Filnavn: 76_A-N_478
- Nr. 3 lyst d. 30.04.1976 lbnr. 982377-76 Tillægstekst Dok om udskiftning af vinduer mv Filnavn: 76_AE-N_284
- Nr. 1 lyst d. 17.10.1962 lbnr. 982375-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_A-N_478
- Nr. 2 lyst d. 21.12.1968 lbnr. 982376-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Engvej 16A og 16B og Kongensgade 38A og 38B Filnavn: 76_A-N_478
- Nr. 3 lyst d. 30.04.1976 lbnr. 982377-76 Tillægstekst Dok om udskiftning af vinduer mv Filnavn: 76_AE-N_284