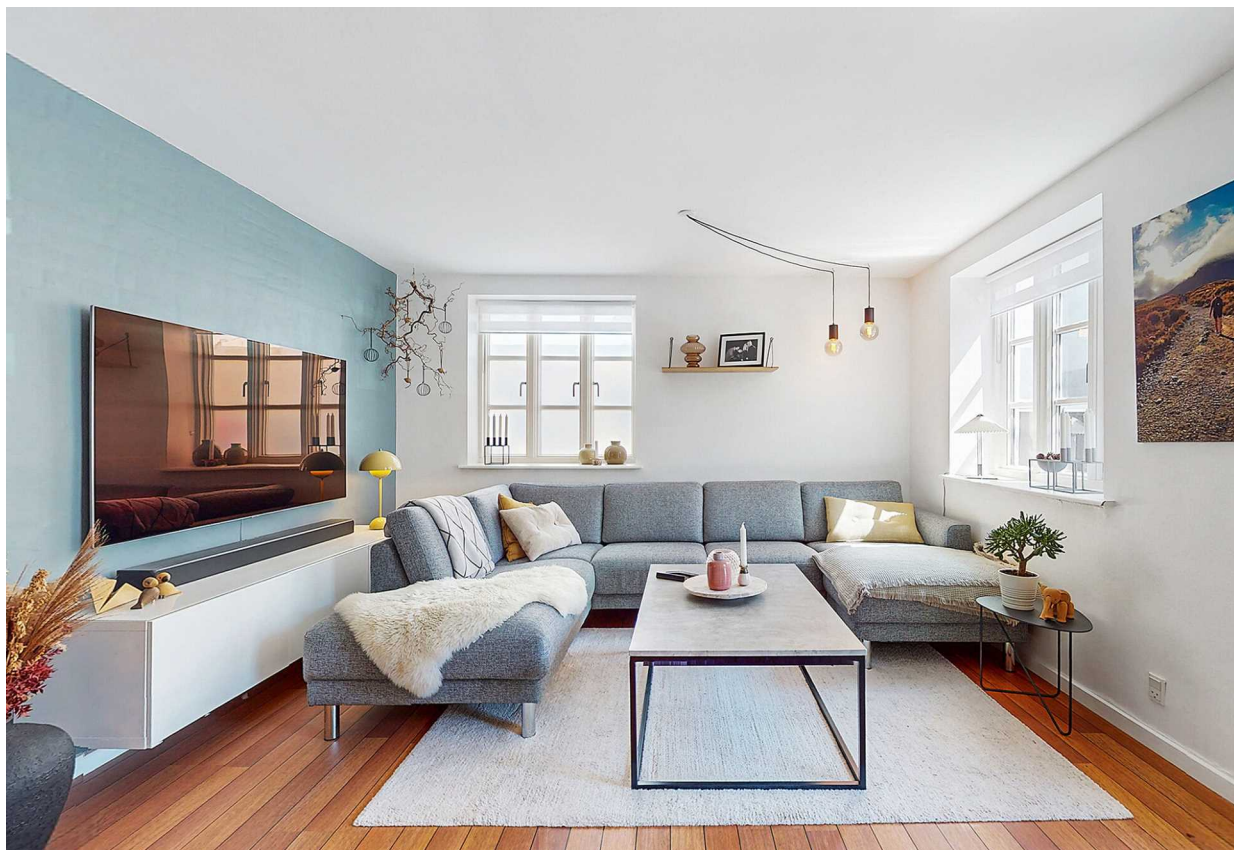


Salgsopstilling

Adresse: Hadsundvej 26B, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SC-0021-0040
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til en indbydende og velholdt stuelejlighed, der byder på 65 kvadratmeter veludnyttet boligareal.

Denne treværelses lejlighed er perfekt for dig, der søger en bolig med både charme og moderne faciliteter. Med direkte indgang, uden besvær med trapper eller en opgang, byder lejligheden på et åbent køkken-alrum, hvor du kan nyde godt af det naturlige lys, der strømmer ind gennem vinduerne.

Du vil også sætte pris på den nemme parkering lige uden for din dør, hvilket gør det let at komme hjem med indkøb og andet. Beliggende tilbagetrukket fra vejen, tilbyder denne lejlighed en fredelig atmosfære, hvor du kan slappe af og nyde udelivet på terrassen. Med et praktisk opbevaringsrum og plads til din cykel i skuret, er der tænkt på dine opbevaringsbehov.

For dyreelskere er det en ekstra bonus, at ejere har mulighed for at have husdyr i denne venlige ejerforening, som også kan prale af et lavt bidrag, hvilket sikrer dig lave månedlige omkostninger. Denne ejendom har i 2024 fået nyt tag. Oplev selv, hvordan det er at bo i hjertet af Vejgaard med alt inden for rækkevidde.

Denne lejlighed er klar til at byde dig velkommen hjem.

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.

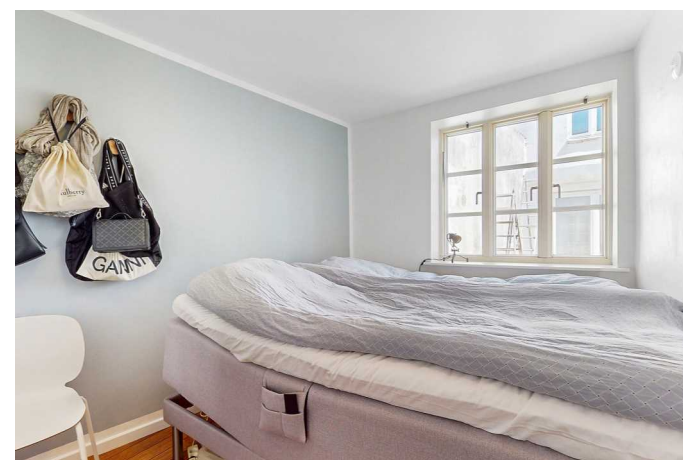
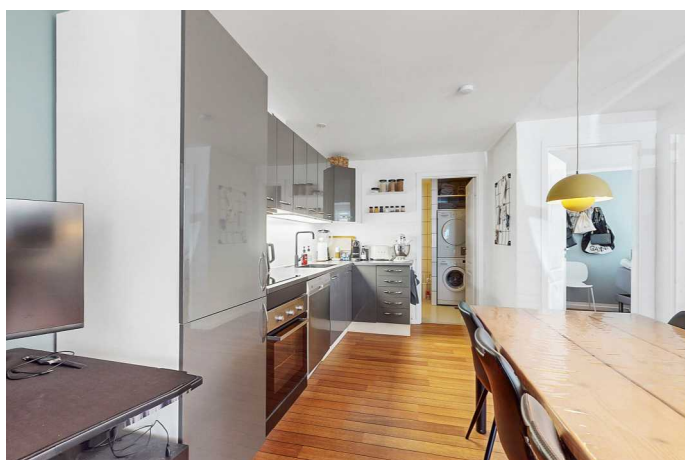
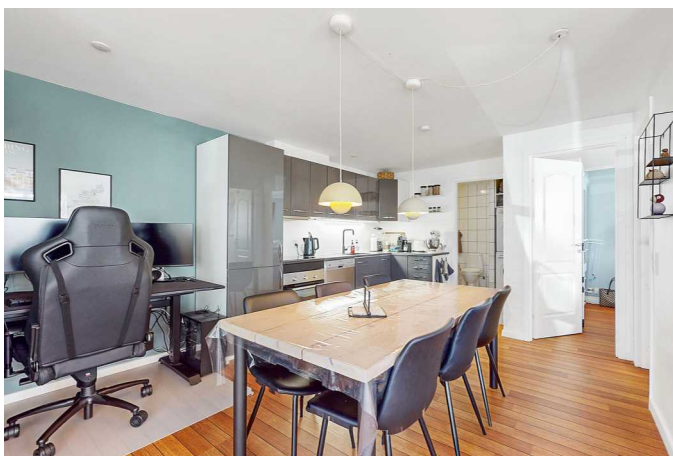
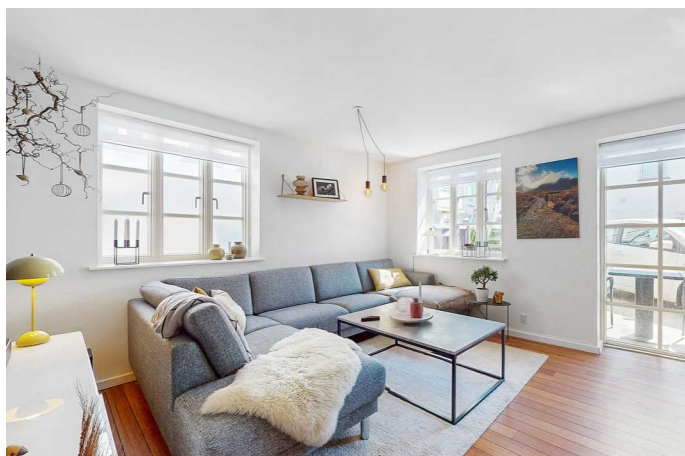
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Hadsundvej 26B, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

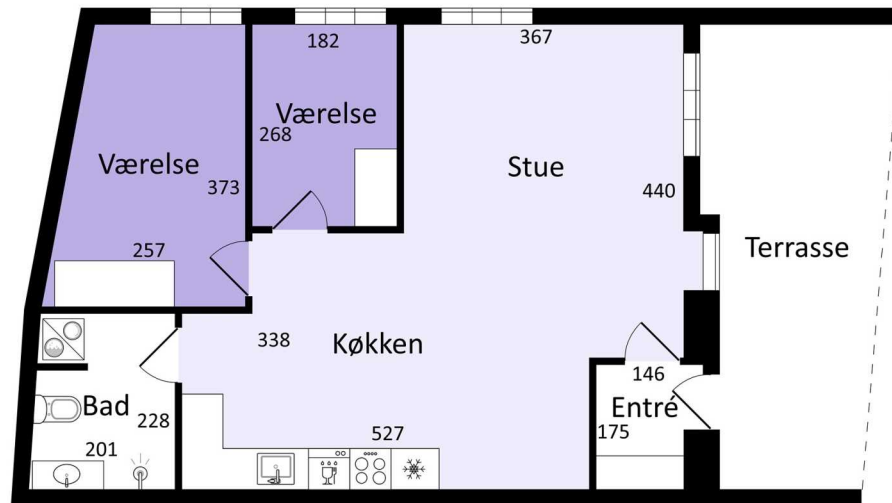
Sagsnr.: SC-0021-0040
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 26.06.2024



Adresse: Hadsundvej 26B, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000Sagsnr.: SC-0021-0040
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 26.06.2024



Adresse: Hadsundvej 26B, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: SC-0021-0040
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 12 ab Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 405317
Ejerl.nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1948/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.403.000 kr.
Grundværdi: 745.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.122.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 596.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - ukendt
Kogeplade - ukendt
Emhætte - Gorenje
Opvaskemaskine - Electrolux
Vaskemaskine - Whirlpool
Tørretumler - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 65 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 1/4
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Byfornyelse og etageanvendelse, Vejgård Center

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Vejgård center
Kommuneplanramme - Vejgaard Center (Forslag)

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 06.08.1904 lbnr. 966611-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 21.12.1907 lbnr. 966612-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_G-A_106
Nr. 3 lyst d. 29.10.1910 lbnr. 966599-76 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.
Nr. 4 lyst d. 07.01.1911 lbnr. 966614-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 5 lyst d. 11.09.1915 lbnr. 966615-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Filnavn: 76_G-A_164
Nr. 6 lyst d. 13.08.1921 lbnr. 966616-76 Tillægstekst Dok om at der ikke må drives mejeri eller mælkeudsalg
Nr. 7 lyst d. 17.12.1958 lbnr. 966618-76 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 12H Servituten findes ikke i vores akter. Bestilles på Rigsarkivet. Udtagelsesdato 03.09.1975 - Filnavn: 76_G-A_164
Nr. 8 lyst d. 24.09.1959 lbnr. 966619-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_G-A_164
Nr. 9 lyst d. 24.10.1980 lbnr. 966622-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv Filnavn: 76_Q-A_88

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads - fælles

Adresse: Hadsundvej 26B, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: SC-0021-0040
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Tilgår som følge af manglende ejerlejlighedsskema.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 3.250 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
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 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 B.

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 salgsoptstilling, 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: Hadsundvej 26B, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: SC-0021-0040
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse, 2023

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.724
4.410
17.400
62

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

1.398.000
10.250
1.500
2.500
1.825
1.414.075

I alt

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

27.597

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.023 md./ 96.277 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.383 md./ 76.595 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: 26.06.2024
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: Hadsundvej 26B, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: SC-0021-0040
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

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