

Salgsopstilling

Adresse: Egeparken 5, 4. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 2.950.000Sagsnr.: 198MP-002964
Ejerudgift/md.: 3.150

Dato: 23.12.2023



Beskrivelse:

Er I på jagt efter en beliggenhed i 9000 Aalborg med den kommende plusbus i baghaven, kort til motorvej og hverdagens fornødenheder med grønt panorama som forhave, så er denne lejlighed her på Egeparken 5, 4. 3 stensikkert noget for jer. Det glæder os at byde jer indenfor!

Med elevatoren når I 4. sal, hvor den nybyggede lejlighed fra 2021 tager imod jer. En lys, åben entré tager imod jer med dejlig plads til at lande i hjemmet. Her vil I med det samme lægge mærke til de kvalitetssikre materialer, der følger jer hele lejligheden igennem - blandt andet den flotte, lyse indretning, der komplimenteres af de varme egetræsgulve.

I bevæger jer ind i et dejligt alrum, der indeles i et nyt, hvidt, stilrent og enkelt køkken med køkkenø samt en dejlig, lys stue med plads til sofahygge. Herfra har I udgang til den første af boligens 2 altaner med ugeneret udsigt over det fredede Sohngårdsholmparken og Golfparken, hvor morgen- og eftermiddagssolen kan nydes.

Lejlighedens soveværelse fremstår lyst og rummeligt med plads til både dobbeltseng og den store garderobe, hvorfra I har udgang til lejlighedens anden altan, der er sydvendt, hvor et glas kold vin kan nydes lidt ekstra til eftermiddags- og aftensolen. Hertil er desuden et lyst og lækkert badeværelse med vaskesøjle samt et lille depotrum i lejligheden.

I jeres nye bygning er der depotrum og cykelparkering i stueplan samt udendørs legeplads og træningsmaskiner. Til lejligheden er også en tinglyst eksklusiv brugsret til p-plads i det tilhørende P-hus, så parkering bliver heller ikke et problem her. Jeres nye nærområde sikrer jer gåture med højt til himlen i Sohngårdsholmparken og Golfparken i baghaven, mens I heller ikke har langt til hverdagens indkøb. Hertil kan Aalborg centrum nås på en kun 10 minutters cykeltur!

Fremvisningen venter kun på jer!

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.

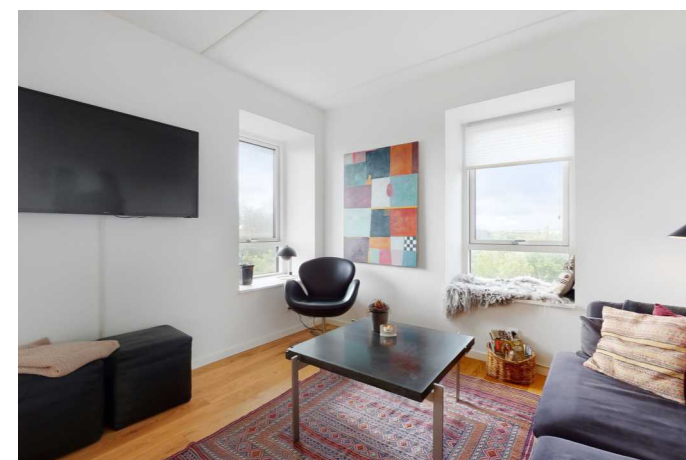
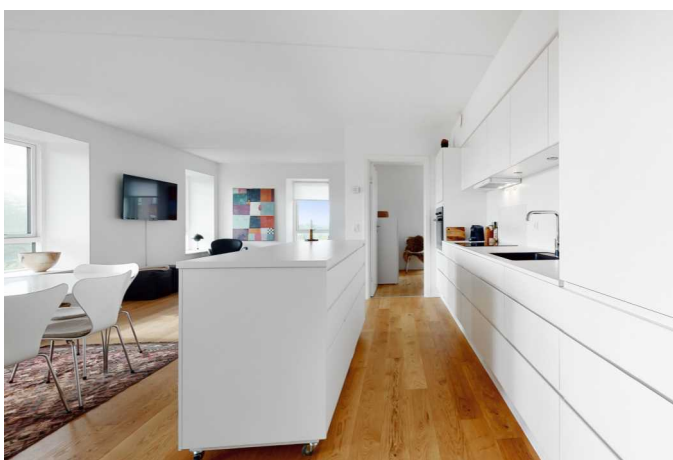
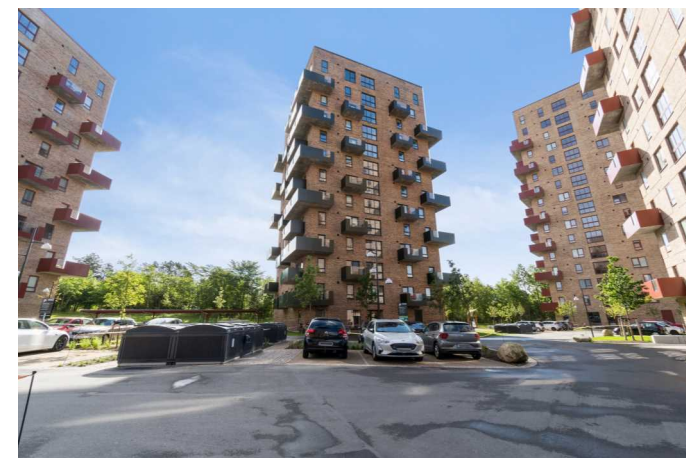
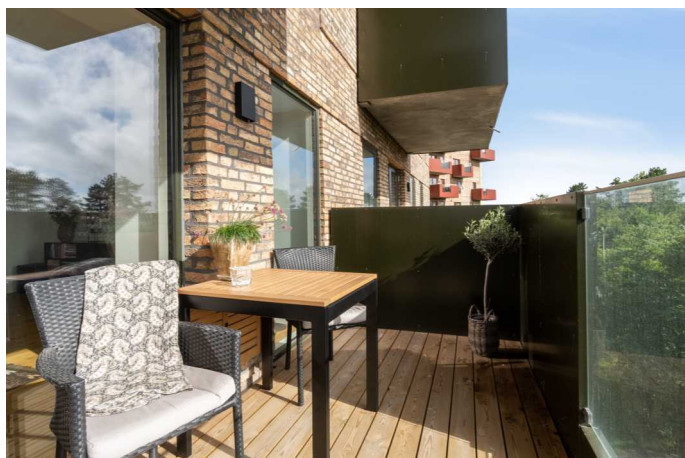
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Egeparken 5, 4. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002964
Ejerudgift/md.: 3.150

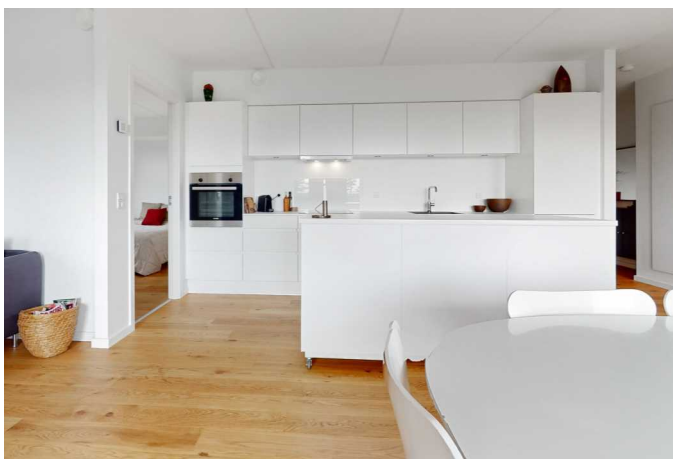
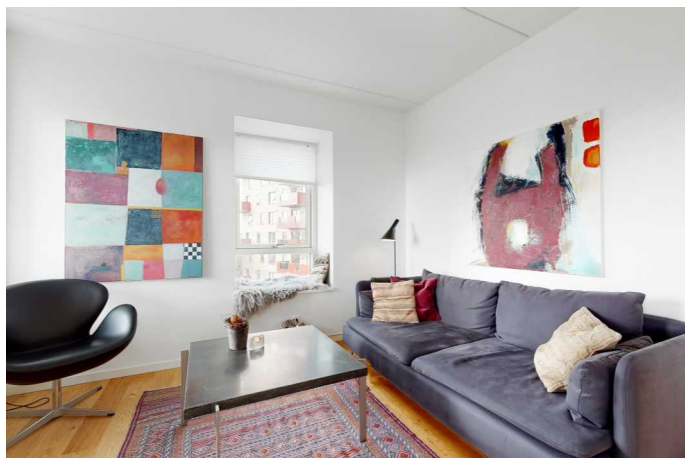
Dato: 23.12.2023



Adresse: Egeparken 5, 4. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 2.950.000

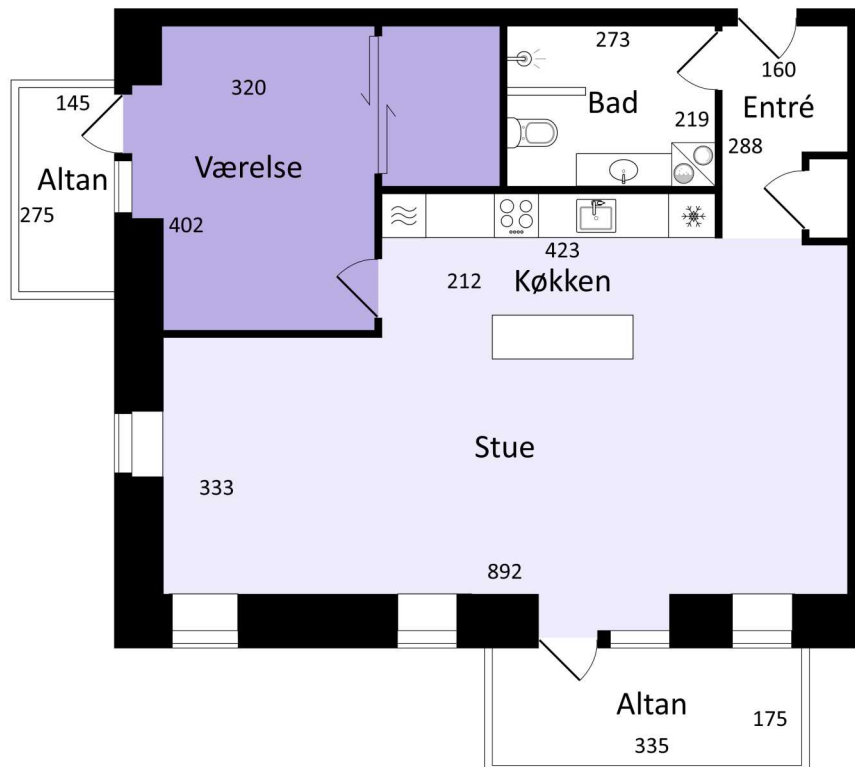
Sagsnr.: 198MP-002964
Ejerudgift/md.: 3.150

Dato: 23.12.2023



Adresse: Egeparken 5, 4. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 2.950.000Sagsnr.: 198MP-002964
Ejerudgift/md.: 3.150

Dato: 23.12.2023



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Egeparken 5, 4. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002964
Ejerudgift/md.: 3.150

Dato: 23.12.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 apz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	100324099
Ejerl.nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.602.400 kr.
Grundværdi:	1.096.800 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.234.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	432.582 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	84 m ²
Heraf tinglyst	84 m ²
BBR-boligareal:	96 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	82/3702
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	33.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse den til enhver tid værende ejer G/F Parkbyen/Anden hæftelse Ejerforeningen Egeparken 5
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.04.1897 lbnr. 964142-76 Tillægstekst Dok om forbud mod cementfabrik mv Filnavn: 76_J-A_431
Nr. 2 lyst d. 24.11.2020 lbnr. 1012463002 Filnavn: 4ee09a4a-6960-4138-a39e-1fdc878955ec
Nr. 3 lyst d. 02.12.2020 lbnr. 1012490673 Filnavn: cdc65b99-0551-41b1-bba0-1b6ab4a857fd
Nr. 4 lyst d. 26.02.2021 lbnr. 1012719251 Filnavn: b85523e3-678c-4f9e-b719-cbc9eefed6a8

Lokalplan: Parkbyen, Boliger mm., Sohngårdsholmsvej, Vejgård
Kommuneplan: Sohngårds-holmsvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum, cykelparkering, tinglyst eksklusiv brugsret til p-plads i p-hus

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egeparken 5, 4. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002964
Ejerudgift/md.: 3.150

Dato: 23.12.2023

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Aconto varme pr. kvartal: Kr. 1.200Aconto vand pr. kvartal: kr. 1.050

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 A2015.

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: Egeparken 5, 4. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002964
Ejerudgift/md.: 3.150

Dato: 23.12.2023

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅET

Pr. år

11.658
11.356
14.640
150

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 2.950.000
Tinglysningsafgift af skødet 19.550
Notering af ejerskifte, anslået 1.500
I alt 2.971.050

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

37.805

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.713 md./ 200.562 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.462 md./ 161.541 år v/25,40%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.12.2023

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: 1/2 - 1/8

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: Egeparken 5, 4. 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: 2.950.000

Sagsnr.: 198MP-002964
Ejerudgift/md.: 3.150

Dato: 23.12.2023

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:

Ingen

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
Totalkredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	1.718.000	1.718.000	1.726.506	DKK	2,95	79.885	29,50	4,52			Nej	