

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Egeparken 3, 1. 2., Parkbyen, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 36630001308
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Søger I et hjem med plads til hele familien? Så er denne skønne lejlighed på toppen af Aalborg måske noget for jer!

OMRÅDET:

Med en fantastisk beliggenhed på toppen af Sohngårdsholmbakken – tæt på Golfparken – ligger Parkbyen. På én gang midt i byen og midt i naturen.

Med blot 5 minutter til motorvejen, 20 minutter til Golfparken og 200 meter til de nærmeste indkøbsmuligheder ligger Parkbyen yderst centralt placeret. Midt i naturen – men med bylivets faciliteter som for eksempel Gigantium med Aalborgs bedste svømmehal! Her kan I både nyde årstidernes skiften samt byens ustoppelige puls.

LEJLIGHEDEN:

Nogle vil mene at man ikke kan bo i lejlighed hvis man samtidig gerne vil have grønt omkring sig. Men naturligvis kan man det! Og det er Parkbyen et fantastisk eksempel på. For her kan I give ungerne masser af græs under fødderne – også selv om I bor på 5. sal.

I denne 4-værelses lejlighed får I både god plads inde og højt til himlen ude, som blandt andet kan nydes fra en af de i alt 2 altaner. Selve lejligheden ligger i Tårn 1 og er på 112 velfordelte kvadratmeter. Ud over 2 gode værelser beliggende side om side samt et dejligt master bedroom med udgang til egen altan og indbyggede skabe nok til at kunne rumme selv en større garderobe, byder denne lejlighed også på et vidunderligt kombineret køkken og opholdsrum.

Dette er hjemmets bankende hjerte, hvor I både kan samles omkring en hurtig kop morgenkaffe eller en hyggelig familiemiddag. Her er plads til både at lege og lave lektier. Være sammen eller hver for sig. Alt sammen med den dejligste udsigt til området omkring Parkbyen, der blandt andet byder på Sohngårdsholmbakken og Golfparken som nærmeste naboer. For fælles for alle boligerne i Parkbyen er de store panoramavinduer, der ikke alene sikrer en eminent udsigt, men også giver et fantastisk lysindfald.

Ønsker I endnu mere lys og luft, er der direkte udgang fra alrummet til lejlighedens anden altan, hvor der er rigelig plads til at sidde og nyde et eller flere af dagens måltider. I kan også tage elevatoren ned og drage på opdagelse i området. Enten til fods eller på cykel – eller måske i egen bil. For I får en parkeringsplads med i købet, og foretrækker I offentlig transport, så stopper den nye plusbus-rute lige uden for døren.

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: Rasmus Lund Christensen



Adresse: Egeparken 3, 1. 2., Parkbyen, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 36630001308
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg Kommune
Matr.nr.: 1apy Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 100280828
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat Fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2021
Ejendomsværdi: 2.442.000,00
Grundværdi: 1.130.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.953.600,00
Grundlag for grundskyld: 904.000,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
type: Tilstædeværende hvidevarer og faste skabe mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 101 m²
Heraf tinglyst boligareal: 98 m²
BBR-boligareal: 112 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 98/3060
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Tinglyst skøde

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

24.4.1897 Dok om forbud mod cementfabrik mv
24.11.2020 Vedtægter: 1. Navn Foreningens navn er "Grundejerforeningen Parkbyen, Aalborg" og benævnes nedenfor som Grundejerforeningen. 2. Hjemsted Grundejerforeningen har hjemsted i Aalborg Kommune.
2.12.2020 Vedtægter: Vedtægter
2.2.2021 Vedtægter: EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN EGEPARKEN 3, CVR-nr. 41668539
Tinglyste servitutter:

1. 24.04.1897--964142-76 Dok om forbud mod cementfabrik mv
2. 24.11.2020--1012463002 1. Navn Foreningens navn er "Grundejerforeningen Parkbyen, Aalborg" og benævnes nedenfor som Grundejerforeningen. 2. Hjemsted Grundejerforeningen har hjemsted i Aalborg Kommune.
3. 02.12.2020--1012490673 Vedtægter
5. 02.02.2021--1012633915 EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN EGEPARKEN 3, CVR-nr. 41668539

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Parkbyen, Boliger mm., Sohngårdsholmsvej, Vejgård
Kommuneplan: Sohngårdsholmsvej
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Egeparken 3, 1. 2., Parkbyen, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 36630001308
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Beløbet er anslået, da vi endnu ikke har modtaget tidligere beboers forbrug.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning. A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

FASTE OPLYSNINGER:

Parkeringsplads: nr. 94

Mulighed for gæsteparkering på matriklen

Pulterrum: Ja, depotrum i stueplan.

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Husdyr tilhørende beboerne i respektive boliger må IKKE være til gene for øvrige beboere i Ejerforeningen / Grundejerforeningen. Det er IKKE tilladt at holde slanger, gnavere, krybdyr og øvrige dyr, herunder hunde omfattet af Hundelovens § 1a, der kan være farlige for mennesker samt hunde / katte over 30 kg.

Tilkøb af ekstra p-plads, p-hus 150 meter fra bolig:

Det er muligt at tilkøbe ekstra p-plads

- I p-hus 125.000 kr.

Køber gøres opmærksom på, at såfremt der tilkøbes en ekstra parkeringsplads er denne mdr. omkostning/fællesudgift ikke medtaget i nærværende salgsopstilling. Fordelingstallet og omkostninger forbundet hermed henvises til vedtægter og regnskab til G/F Parkbyen.

Dørtelefon med kode: Ja. **Elevator:** Ja.



Adresse: Egeparken 3, 1. 2., Parkbyen, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 36630001308
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.963,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.798.000,00
Grundskyld	kr. 6.689,60	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.350,00
Fællesudgifter	kr. 18.420,00	Notering af ejerskifte ved administrator	kr.	1.800,00
Rottebekæmpelse	kr. 150,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.650,00
		I alt	kr.	2.835.800,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.222,96	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.679 md./ 188.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.515 md./ 150.184 år v/ 26,38 %

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: 22.4.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Egeparken 3, 1. 2., Parkbyen, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 36630001308
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 22.4.2025

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

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Se vedtægter og husorden for Ejerforeningen Egeparken og Grundejerforeningen Parkbyen.

- Tildelt p-plads i Parkeringshus
- Cykelparkering
- Udendørs træningsmaskiner