

# Salgsopstilling

Formularens 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: Årestrupsvej 22, 2. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36630001076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.852

Dato: 12.4.2025



## Beskrivelse:

### STOR 4-VÆRELSES LEJLIGHED I EN SUND EJERFORENING I VEJGAARD

*Du får områdets absolut bedste udsigt fra lejligheden her*

Hjemmet ligger i en af byens bedste ejerforeninger, med styr på drift og økonomi. Der er gode busforbindelser, nemt til motorvej og rundt om hjørnet er der indkøb.

Det tager 15 min. at cykle til universitetet og 10 min. ind til hjertet af Aalborg. I gåafstand fra lejligheden finder du store grønne områder med legeplads, fodboldbaner og om vinteren forvandles de til Aalborgs bedste kælkebakker.

Ved Østre Sundby Vej er der et ligeså stort grønt område med stier og en fantastisk udsigt over Aalborg by. Østre Sundby er ikke langt væk, hvor der findes hyggelige gå ruter rundt om søen og ellers plads til at nyde idyllen i rolige omgivelser, hvor man virkelig vil føle, der er frihed og højt til loftet.

### Velkommen indenfor

Du bydes velkommen indenfor i denne fine 4-værelses lejlighed på hele 95 m<sup>2</sup> - i et naturskønt og roligt område i Vejgaard. Fra flere af hjemmets store vinduespartier, har du en helt fantastisk udsigt til naturen, som er medvirkende til en skøn atmosfære.

Lejligheden præsenterer sig lyst og indbydende med flotte trægulve, lyse vægge og lofter. Der er gode, regelmæssige rum, som er nemme at indrette, lige som man ønsker det.

Du træder ind i en entré med god skabsplads. Herfra er der indgang til et flot, lyst køkken med alt i hårde hvidevarer, en dejlig stue og hele tre gode værelser.

Så hvis du er på udkig efter en god, rummelig lejlighed i et skønt område, der også egner sig til småbørn, til en rigtig god udbudspris - så er lejligheden her på Årestrupsvej 22, 2. tv. bestemt en fremvisning værd.

Kontakt Din Mægler på telefon 72 17 00 04 eller info@dmbolig.dk. Så fremviser vi rigtig gerne for dig.

## 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: Årestrupsvej 22, 2. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36630001076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.852

Dato: 12.4.2025



Adresse: Årestrupsvej 22, 2. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36630001076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.852

Dato: 12.4.2025

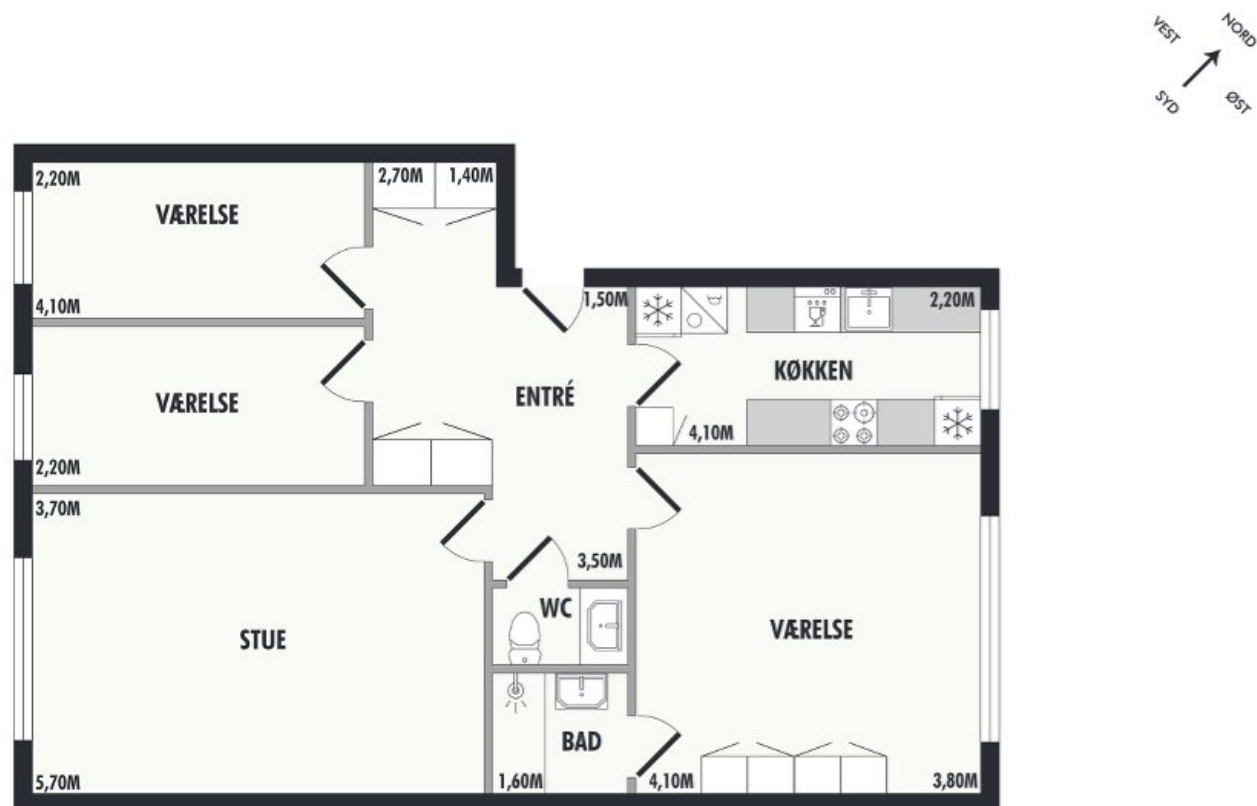




Adresse: Årestrupsvej 22, 2. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36630001076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.852

Dato: 12.4.2025



Din Mægler

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Årestrupsvej 22, 2. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36630001076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.852

Dato: 12.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 1ca Ø. Sundby, Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 393134  
Ejerl.nr. 170  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig kommunevej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1967

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.186.000,00  
Grundværdi: 561.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 948.800,00  
Grundlag for grundskyld: 448.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 92 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 88 m <sup>2</sup> |
| Heraf kælderareal:         | 4 m <sup>2</sup>  |
| BBR-boligareal:            | 95 m <sup>2</sup> |

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 47/9000  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 15.000,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.2.1946 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv  
5.7.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv  
22.3.1969 Dok om oversigtsarealer, Om resp se akt  
10.11.1975 Dok om færdselsret mv  
10.11.1975 Dok om anvendelse af vaskeri, skarnkasserum, hobbyrum mv  
10.11.1975 Dok om oversigt mv  
10.11.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld  
11.11.1975 Vedtægter for ejerforening, Gartnervænget  
17.5.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Grundejerforening: Ja

### Brugsret og fællesfaciliteter

Vaskekælder

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Fryseren er fra Ikea (model Tynnerås).  
Køleskabet er fra Ikea (model Frysa).  
Vaskemaskinen er Bosch (model serie 6).  
Tørretumbleren er fra Bosch (model EcoLogixx 7).  
Ovn er fra Gram.  
Opvaskemaskinen er fra Bosch (model SuperSilence).  
Emhætten er fra Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Årestrupsvej 22, 2. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36630001076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.852

Dato: 12.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 4.733,00

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste varmemeforbrug - perioden 01-06-2023- 31-05-2024 har været kr. 12.859,36

#### 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Tilladt

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

#### **Separatkloakering:**

Jf. <https://www.minkloak.dk/se-hvordan-din-ejendom-er-kloakeret/1> er der planlagt separatkloakering hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er inden år 2065.

Ejendommen ligger i et fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen.

#### **Bygningsforsikring via ejerforeningen:**

Bygningsforsikring er tegnet via ejerforeningens fælles bygningspolice. Forsikringspræmien og øvrige faste udgifter på hovedejendommen er inklusiv i fællesudgiften, som indbetales til ejerforeningen.

#### **Fællesudgifter:**

Køber gøres opmærksom på at de i salgsopstillingen oplyste fællesudgifter er fratrukket fælles el. Til orientering er fællesudgifterne der opkræves fra ejerforeningen inklusiv fælles el og udgør i alt kr. pr. måned 2.258 svarende til kr. 27.096 pr. år

... Fortsættes på side 5

Adresse: Årestrupsvej 22, 2. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36630001076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.852

Dato: 12.4.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                     |     |              |
|--------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. 4.838,88  | Kontantpris/udbetaling                                    | kr. | 1.145.000,00 |
| Grundskyld               | kr. 3.321,00  | Ekspedition af ejerpantebrev til EF                       | kr. | 2.500,00     |
| Fællesudgifter           | kr. 25.999,44 | Tinglysningsafgift vedr. ejerpantebrev til ejerforeningen | kr. | 1.825,00     |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. 60,00     | Notering af ejerskifte ved administrator, anslået         | kr. | 1.250,00     |
|                          |               | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                   | kr. | 8.750,00     |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 34.219,32 | I alt                                                     | kr. | 1.159.325,00 |

#### 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.488 md./ 77.857 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.177 md./ 62.126 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: 12.4.2025. 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: Årestrupsvej 22, 2. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36630001076  
Ejerudgift/md.: kr. 2.852

Dato: 12.4.2025

**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:**

Afventer ejerlejlighedsskema

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art           | Realkredit-type | Restgæld   | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP   | Saldo fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Obl.lån         | 838.399,07 | 838.399,07    | 770.488,75    | DKK              | 2,50               | 47.973,76     | 27,50        | 13.76 |                      |                             | Nej               |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**