

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: H. C. Andersens Vej 26, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36630000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

TOTALMODERNISERET 3-VÆRELSES LEJLIGHED

I et roligt og naturskønt område her i Vejgaard, har vi fået denne totalmoderniseret 3-værelses lejlighed til salg.

Velkommen til H. C. Andersens Vej 26, 1. tv. – et hjem, der er moderniseret i 2024 med fokus på kvalitet, funktionalitet og æstetik.

Lejligheden er en flot 3-værelses på 86 m² og byder bl.a. på et nyt og strømlinet køkken, med grebsfrie låger og flotte hårde hvidevarer.

Køkkenets stil passer perfekt til lejlighedens øvrige udtryk, der er både stilrent og minimalistisk med hvide døre, fuldspartlede vægge og lofter, radiatorskjulere i massivt egetræ samt flotte gulve med lyddæmpende underlag.

Ligesom køkkenet, er stuen lys og indbydende med plads til både spisebord og sofa. Her er der også indbygget reol, som er med til at understrege rummets stil.

Det er endvidere nævneværdigt, at der i alle rum er gode garderobeskabe, både gulvvarme og vaske/tørremaskine fra 2024, på det flotte badeværelse, viktualierum samt LED-lys i både gang og på badeværelset.

Belysningen er med til at understøtte den luftige og hjemlige atmosfære, som du fornemmer i det sekund, du træder ind ad døren.

Så hvis du drømmer om en lejlighed, der er totalmoderniseret, og hvor der er tænkt over hver enkelt lille detalje, så er lejligheden her på H. C. Andersens Vej 26, 1. tv. lige noget for dig!

Kontakt Din Mægler på 72 17 00 04 el. info@dmbolig.dk og book din fremvisning i dag.

Vi glæder os til at fremvise denne skønne lejlighed 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.

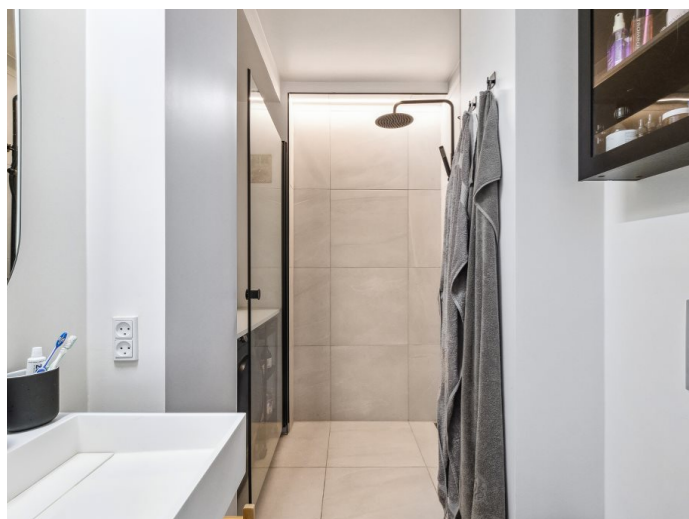
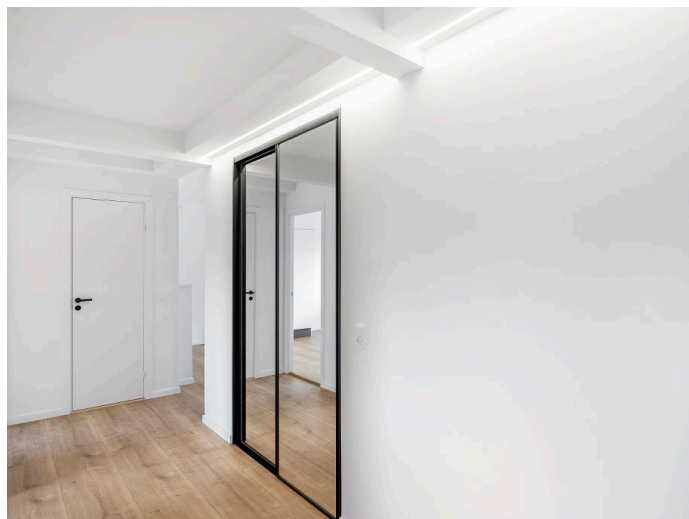
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Lund Christensen

Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36630000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 31.3.2025



DIN MÆGLER
Hadsundvej 5
9000 Aalborg
info@dmbolig.dk
Tlf. 72 17 00 04
www.dmbolig.dk

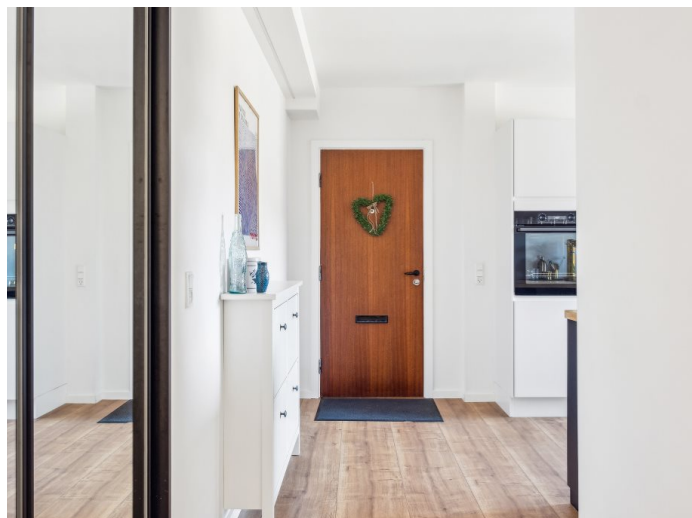


Din Mægler

Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36630000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 31.3.2025

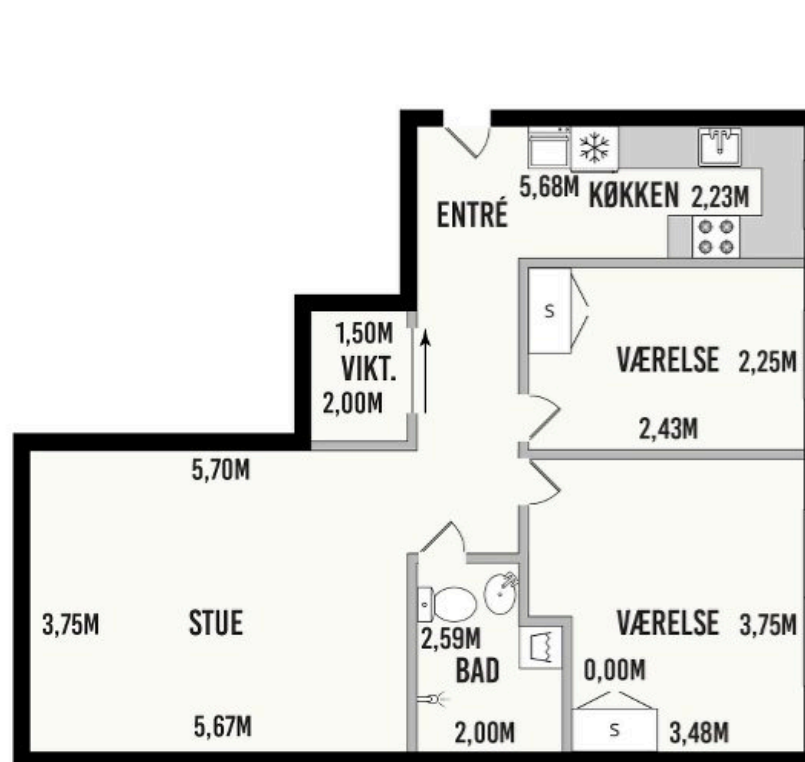




Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36630000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 31.3.2025



Din Mægler

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36630000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1ca Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 386281
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig kommunevej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1967 / 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.162.000,00
Grundværdi: 516.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 929.600,00
Grundlag for grundskyld: 412.800,00

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

Tilbehør:

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

SAMSUNG vaske/tørremaskine
Emhætte
Kogeplade
Køle/fryseskab (integreret)
Opvaskemaskine (integreret)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 84 m²
Heraf tinglyst boligareal: 84 m²
BBR-boligareal: 86 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 44/9000
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, skankasserum, 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
26.1.1976 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for ejerforening.
17.5.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
vaskeri
Cykelparkering
Fælleslokale i multihus
Fælles parkeringsplads
Pulterrum



Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36630000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

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.

Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36630000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.740,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000,00
Grundskyld	kr. 3.055,00	Ekspedition af ejerpantebrev til EF, anslået	kr.	2.500,00
Fællesudgifter	kr. 25.368,00	Tinglysningsafgift vedr. ejerpantebrev til ejerforeningen	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse	kr. 170,00	Notering af ejerskifte ved administrator, anslået	kr.	1.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.333,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
		I alt	kr.	1.410.825,00

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.852 md./ 94.226 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.266 md./ 75.187 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: 31.3.2025. 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: H. C. Andersens Vej 26, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36630000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 31.3.2025

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:

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
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------