

## Salgsopstilling

Adresse: Beddingen 10, 10. J., 9000 Aalborg  
Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001041  
Ejerudgift/md.: 6.825,00

Dato: 13.12.2018



### Beskrivelse:

**Den ultimative beliggenhed på havnefronten - På toppen af bygningen opføres Aalborgs bedst beliggende Rooftop.**

Med lukningen af Aalborg Værft blev der frilagt nogle enestående byggegrunde i den centrale del af Aalborg. Det gamle værftsområde er efterhånden udbygget, og på en af de mest attraktive grunde ligger Marine One med en fantastisk panoramaudsigt over by og fjord.

Marine One er tegnet af Arkitema Architects, der tog afsæt i bygningens unikke Beliggenhed, således at man fik foræret en fantastisk panoramaudsigt over vandet til kysten på den modsatte side af Limfjorden. Bygningen er et højt hus med moderne udsigtsboliger fordelt på 10 etager. Der bliver 11 forskellige typer lejligheder fra 66 m<sup>2</sup> til 380 m<sup>2</sup>, hvor alle lejligheder har enorme altaner, hvorfra du kan nyde den formidable udsigt til Limfjorden.

Visuelt er bygningen todelt, så den fremstår i en slank og enkel form. Samtidig optimerer den bygningsmæssige forskydning lejlighedernes visuelle kig ind over byen. Facaden er inspireret af områdets oprindelige industrielle karakter, men kombineret med en detaljemæssig forfinethed, så den på samme tid fremstår rå og eksklusiv. Facadens vandrette bånd er en moderne fortolkning af maskinværkstedets struktur. Mellem båndene beklædes facaden med en let gylden metalplade.

Bygningens fritliggende placering har gjort det muligt at optimere lysindfaldet i alle boligerne. Her vil beboerne kunne nyde døgnet rytme og opleve både det gode morgen- og aftenlys.

Marine One rummer kompromisløse luksuslejligheder med et smukt lysindfald. Der er elevator i den 10 etager høje bygning, som sikrer nem og bekvem adgang til alle lejligheder.

Lejligheden kan skræddersyes med netop det materiale, I ønsker, så I kan få jeres helt personlige præg på jeres nye 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: John Ryborg

Adresse: Beddingen 10, 10. J., 9000 Aalborg  
Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001041  
Ejerudgift/md.: 6.825,00

Dato: 13.12.2018



Adresse: Beddingen 10, 10. J., 9000 Aalborg  
Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001041  
Ejerudgift/md.: 6.825,00

Dato: 13.12.2018



Adresse: Beddingen 10, 10. J., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001041  
 Ejerudgift/md.: 6.825,00

Dato: 13.12.2018

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg Kommune
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	100067166
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Off. alment vandforsyning
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2017
Offentlig ejendomsværdi:	13.999.000
Heraf grundværdi:	550.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.459.610
Grundskatteloftsværdi:	0

Tilbehør:

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

,

Abonnementer:

**Arealer**

Tinglyst areal:	m <sup>2</sup>
Heraf boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	231 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	80

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter:	Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	
Adm. fordelingstal:	231/3801
Sikkerhed til ejerforening:	10.000
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed:	
I form af:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 03.05.1989-976491-76 Dok om vedligeholdelse af kajindfatninger, evt nedlæggelse af bolværk, benyttelse mm.
- 05.09.1990-976499-76 Dok om byggingelse mm.
- 08.08.2005-81331-76 Dok om pligt til medlemskab af "Stuhrs Brygge Spildevandslaug"
- 14.02.2007-15094-76 Vedtægter for Grundejerforeningen Stuhrs Brygge, Aalborg
- 01.09.2014-1005599710 Pantforbud
- 23.03.2018-1009679358 Etablering af p-pladser

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Erhvervs- og boligområde ved Østre Havn  
 Lokalplan: Boliger m.v. Breddingen, Nyhavnsgade og Frøgade, Ø-gadekvarteret  
 Lokalplan: Værftsarealet, Beddingen, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Beddingen 10, 10. J., 9000 Aalborg  
Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001041  
Ejerudgift/md.: 6.825,00

Dato: 13.12.2018

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.675                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra:

#### 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 salgsoptillingens 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 Elinstillationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2015.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som  
lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret  
mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

#### Ejendomsmæglerens oplysninger til sælger

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig  
interesse i at handlen indgås, idet

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig  
interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i  
tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet

Adresse: Beddingen 10, 10. J., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001041  
 Ejerudgift/md.: 6.825,00

Dato: 13.12.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsskat	24.255,00	Kontantpris:	13.999.000
Ejendomsværdiskat anslået	19.500,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	85.660
Fællesudgifter anslået	38.115,00		
Skadedyrbekæmpelse anslået	30,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	81.900,00	I alt	kr. 14.084.660
		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.	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.212 md./ 710.544 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.424 md./ 593.088 år v/ 27.38 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Standardfinansiering**

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: 13.12.2018. 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: - . **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.

Adresse: Beddingen 10, 10. J., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001041  
 Ejerudgift/md.: 6.825,00

Dato: 13.12.2018

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	--------------------	-----------------------------	------------------	--------------------