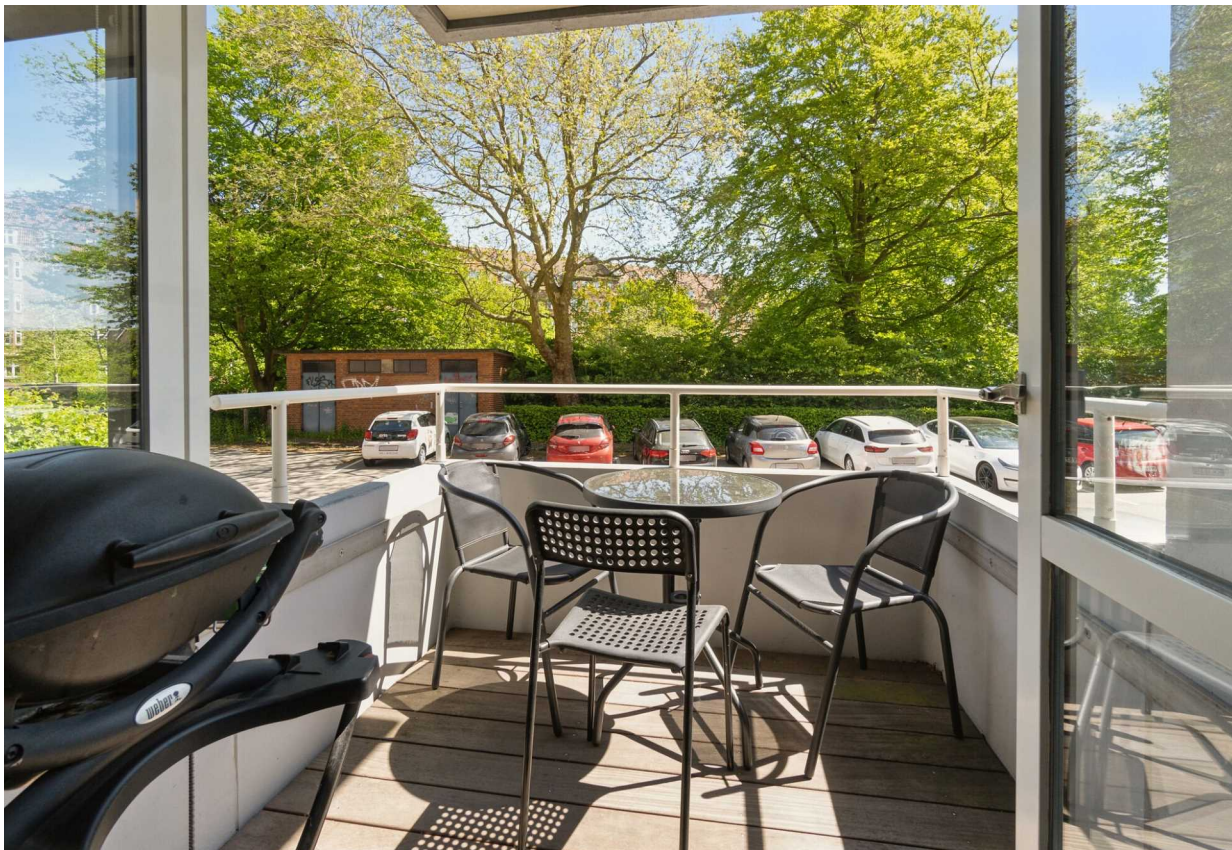


Salgsopstilling

Adresse: Vangs Alle 8, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.225.000Sagsnr.: EK-0003-0295
Ejerudgift/md.: kr. 3.230

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Opdag denne indbydende lejlighed på Vangs Alle 8, st. tv, der med sine 102 kvadratmeter tilbyder en ideel kombination af rummelighed og hyggelig atmosfære. Med fire velindrettede værelser er der plads til både familie, arbejde og afslapning.

Beliggende i hjertet af Aalborg, er denne bolig omfavnet af det grønne Østre Anlæg, hvor en smuk sø og velplejede parkområder indbyder til afstressende gåture og familiepicnics lige uden for døren. En kort spadseretur fører dig til havnens livlige omgivelser og Musikkens Hus, hvor kulturelle oplevelser og havneblikket kan nydes i fulde drag.

For pendleren er denne adresse en drøm med nem adgang til motorvejen, der sikrer en smidig forbindelse til resten af regionen. Dagligdagens gøremål bliver en leg med flere indkøbsmuligheder inden for gåafstand, hvilket gør det let at forene en travl hverdag med praktiske ærinder.

Familier vil værdsætte nærheden til Sønderbro Skole, hvor børnene kan trives og lære i trygge rammer. Og når dagen er omme, kan bilen parkeres på den private parkeringsplads i gården, hvor en p-licens som er først til mølle sikrer din plads i det populære kvarter.

Denne lejlighed er for dem, der søger en bolig med både natur og byliv lige ved hånden. Det kombinerer det bedste af Aalborg, er Vangs Alle 8, st. tv, et hjem, der inviterer til et liv i balance. Grib chancen for at skabe dit nye hjem i denne attraktive lejlighed, hvor komfort, bekvemmelighed og kvalitetstid går hånd i hånd.

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.

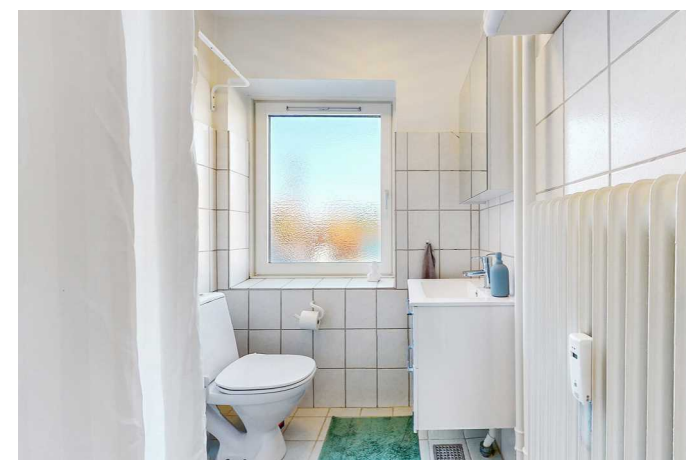
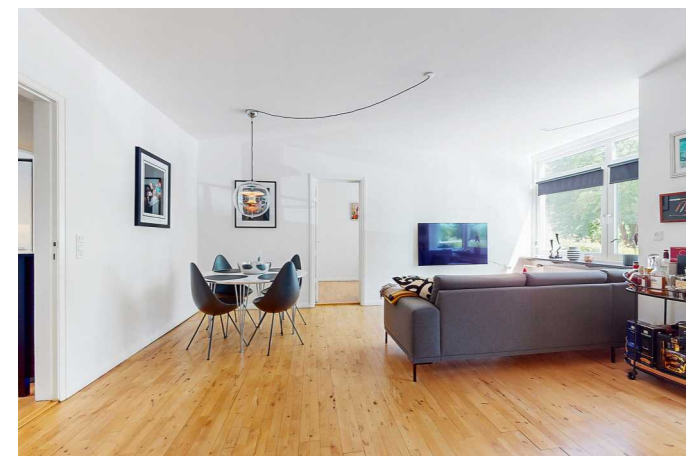
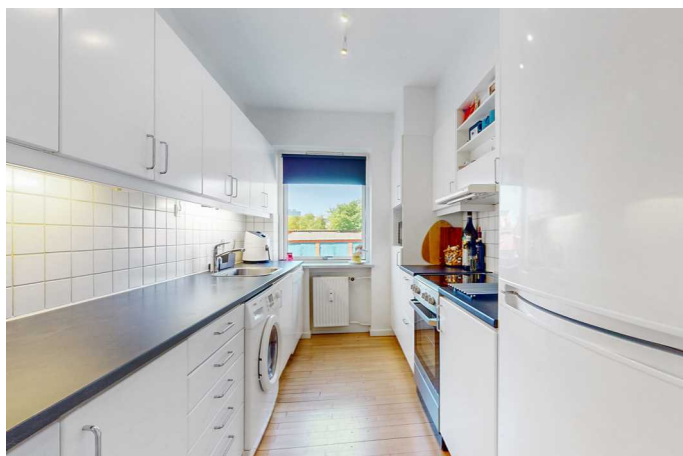
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Vangs Alle 8, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.225.000

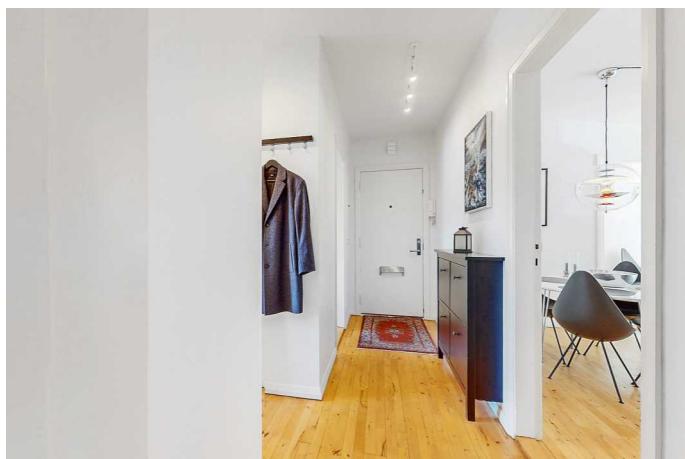
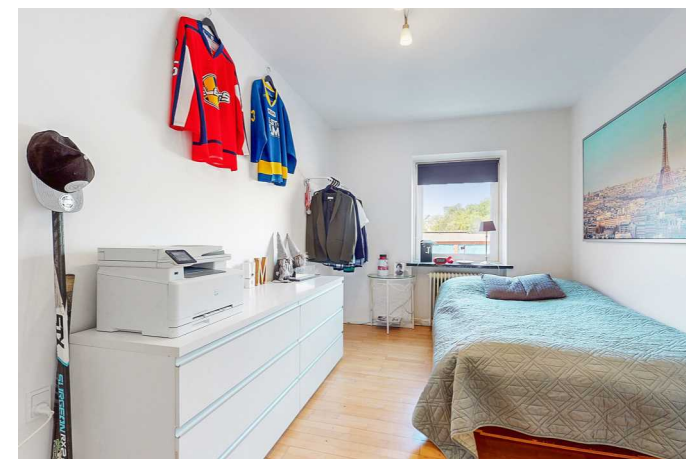
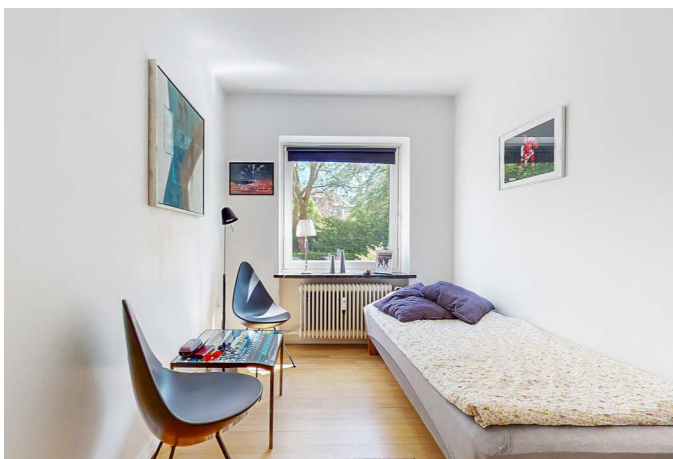
Sagsnr.: EK-0003-0295
Ejerudgift/md.: kr. 3.230

Dato: 23.07.2024



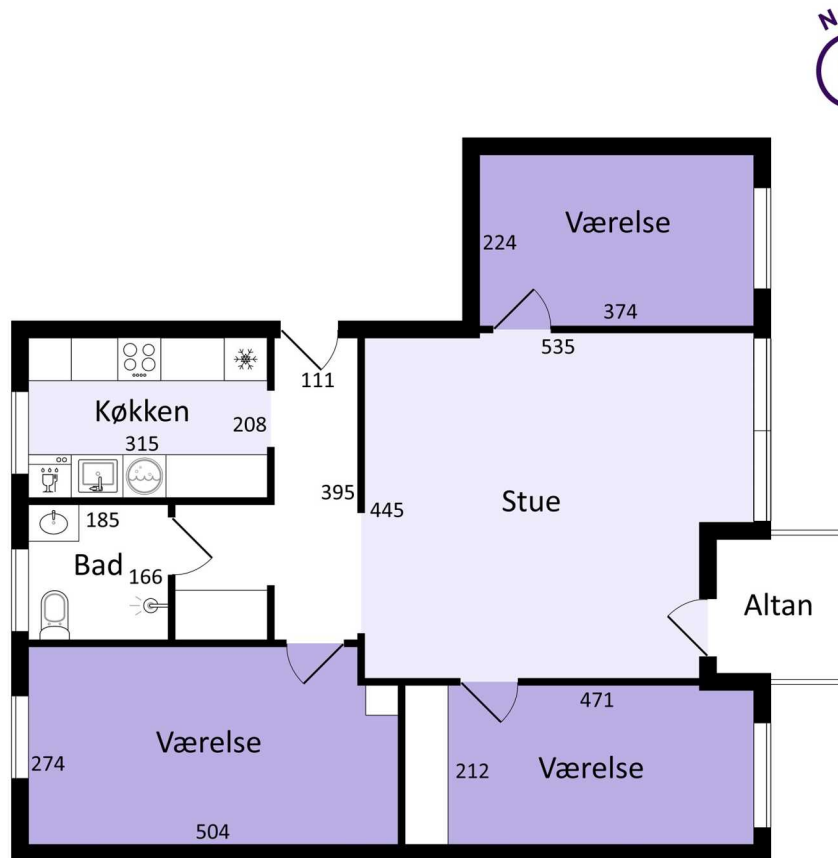
Adresse: Vangs Alle 8, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.225.000Sagsnr.: EK-0003-0295
Ejerudgift/md.: kr. 3.230

Dato: 23.07.2024



Adresse: Vangs Alle 8, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.225.000Sagsnr.: EK-0003-0295
Ejerudgift/md.: kr. 3.230

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vangs Alle 8, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.225.000

Sagsnr.: EK-0003-0295
Ejerudgift/md.: kr. 3.230

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 4 du Aalborg Markjorder
BFE-nr.: 395314
Ejerl.nr.: 117
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.297.000 kr.
Grundværdi: 1.387.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.837.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.109.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 92 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 92 m²
BBR-boligareal: 102 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 18/527
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Vangsminde-karreen, Ø-gadekvarteret

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Østerbro, Nyhavnsgade m.fl.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.01.1954 lbnr. 988129-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_N-A_692
Nr. 2 lyst d. 05.01.1954 lbnr. 988130-76 Tillægstekst Dok om fælles port Filnavn: 76_N-A_692
Nr. 3 lyst d. 06.01.1954 lbnr. 988131-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_N-A_692
Nr. 4 lyst d. 07.01.1954 lbnr. 988132-76 Tillægstekst Dok om benyttelse af rum i tagetagen Filnavn: 76_N-A_692
Nr. 5 lyst d. 08.01.1954 lbnr. 988133-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 6 lyst d. 18.01.1954 lbnr. 988134-76 Tillægstekst Dok om opførelse af garager Filnavn: 76_N-A_510
Nr. 7 lyst d. 01.04.1954 lbnr. 988135-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_I-A_144
Nr. 8 lyst d. 18.12.1961 lbnr. 988136-76 Tillægstekst Dok om passage for brandvæsenets materiel Filnavn: 76_N-A_510
Nr. 9 lyst d. 12.02.1965 lbnr. 988137-76 Tillægstekst Dok om passage for brandvæsenets materiel, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_N-A_510
Nr. 10 lyst d. 28.08.2008 lbnr. 53059-76 Tillægstekst Lokalplan 1-4-103 Filnavn: 76_BE-A_151
Nr. 12 lyst d. 06.10.2017 lbnr. 1009240330 Filnavn: b34c02cf-76be-4d57-906f-f7cf10effb7c
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Eget kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads (først til mølle)
Fællesvaskeri

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kombi vaske/tørretumbler - Bosch
Gram - Komfur
Emhætte - Voss
Opvaskemasine -
Køle/fryseskab - Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vangs Alle 8, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.225.000

Sagsnr.: EK-0003-0295
Ejerudgift/md.: kr. 3.230

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 500 pr. måned til varme

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 C.

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: Vangs Alle 8, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.225.000Sagsnr.: EK-0003-0295
Ejerudgift/md.: kr. 3.230

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Fælleslån
Rottebekæmpelse, 2023kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
9.372
8.211
18.008
3.081
84Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Tinglysningsafgift af skødet, anslået
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr. 2.225.000
kr. 15.250
kr. 1.850
kr. 1.500
kr. 2.500
kr. 1.825
kr. 2.247.925I alt

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

38.755

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.628 md./ 151.538 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.049 md./ 120.585 år v/26,58%
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: 23.07.2024
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: 1/8 - 1/2

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: Vangs Alle 8, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.225.000

Sagsnr.: EK-0003-0295
Ejerudgift/md.: kr. 3.230

Dato: 23.07.2024

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. (28.000) pr. (08.05.2024).
--	--

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