

Salgsopstilling

Adresse: Lollandsgade 9, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000Sagsnr.: SU-0013-8572
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 21.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Lollandsgade 9, st. tv - en lys og indbydende lejlighed, der byder på 60 veludnyttede kvadratmeter i en eftertragtet del af Aalborg. Her får du glæden af et helt nyt HTH-køkken fra 2023, der sikrer dig en moderne og funktionel madlavningsoplevelse i dagligdagen. Boligen er ligeledes udstyret med et flot badeværelse fra 2022, der understreger ejendommens opdaterede og stilrene udtryk.

Denne lejlighed er ideel for dig, der ønsker at kombinere bylivets pulserende energi med ro og afslapning. Fra stuen kan du nyde et frit udsyn og sollys fra morgen til aften, hvilket skaber en lys og behagelig atmosfære. Med tre parkeringspladser og et praktisk cykelskur i gården, er der altid plads til både din bil og cykel.

Foruden de private faciliteter byder ejendommen også på et opbevaringsrum både på loftet og i kælderen, samt adgang til fælles faciliteter som vaskemaskiner, tørretumblere og et tørrerum. Dette er en bolig, hvor hver kvadratmeter er optimeret for at give dig det bedste udgangspunkt for et komfortabelt hjem.

Beliggenheden er intet mindre end ideel. Tæt på Østre Anlæg inviteres du til afslappende gåture og frisk luft lige uden for døren. En kort gåtur fører dig til Aalborgs centrum, hvor caféer, butikker og kulturelle tilbud venter. Og når du skal længere væk, er motorvejen hurtigt og nemt tilgængelig.

Denne lejlighed er en del af en sund ejerforening med en solid økonomi, hvilket lover godt for fremtidige investeringer og vedligeholdelse. Her kan du trygt etablere dit nye hjem med visheden om, at alt er i den skønneste orden. Gå ikke glip af chancen for at blive en del af dette attraktive boligfællesskab - book en fremvisning i dag og oplev mulighederne med egne øjne.

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.

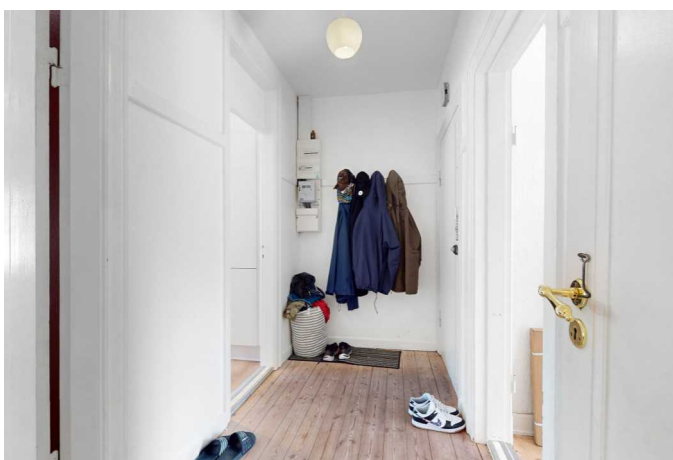
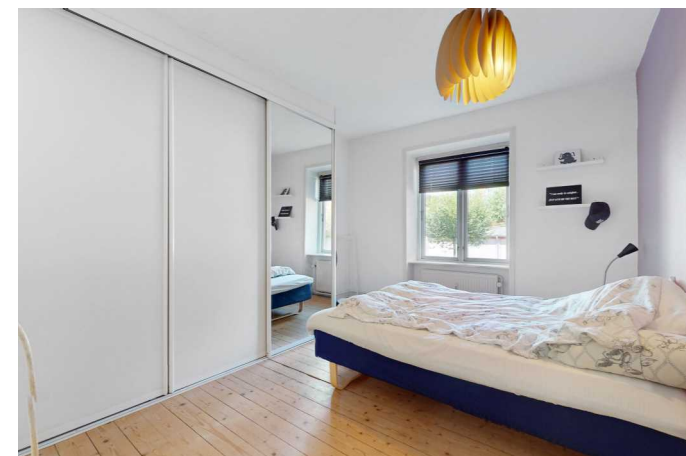
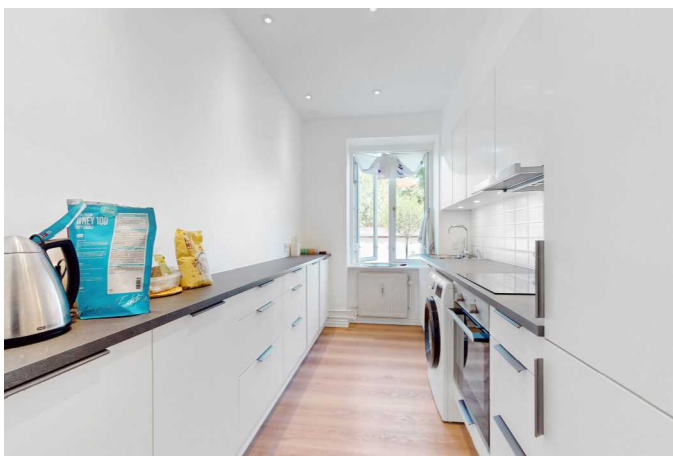
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Lollandsgade 9, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

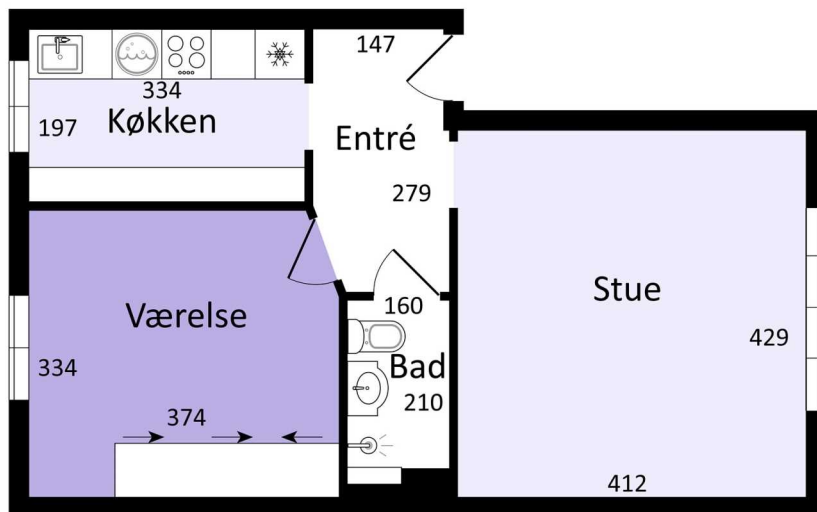
Sagsnr.: SU-0013-8572
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 21.06.2024



Adresse: Lollandsgade 9, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000Sagsnr.: SU-0013-8572
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 21.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lollandsgade 9, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: SU-0013-8572
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 21.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5 pc Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	398607
Ejerl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1939/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.329.000 kr.
Grundværdi:	680.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.063.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	544.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	60 m ²
Øvrige arealer:	9 m ²
- Kælder:	4 m ²
- Loft:	5 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	84/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type jvf. OIS

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Sjællandsgade, Vendsysselsgade m.fl.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.06.1939 lbnr. 979454-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_I-A_508
Nr. 2 lyst d. 11.03.1940 lbnr. 979455-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, fælles hegnsmur Filnavn: 76_I-A_508
Nr. 3 lyst d. 30.11.1946 lbnr. 979456-76 Tillægstekst Dok om portindkørsel mv Filnavn: 76_I-A_508

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fællesvaskeri (mod betaling)

Øvrige tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lollandsgade 9, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: SU-0013-8572
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 21.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.434 Forbrug: 28,01 m3 fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto kr. 650 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 E.

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: Lollandsgade 9, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: SU-0013-8572
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 21.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.422	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	4.026	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Ejerforening	kr.	13.860	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.325
Rottebekæmpelse	kr.	31	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	1.461.375
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		23.339			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.267 md./ 99.205 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.578 md./ 78.934 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: 21.06.2024
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: Lollandsgade 9, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: SU-0013-8572
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 21.06.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering