

Salgsopstilling

Adresse: Vestre Alle 9, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SU-0014-3038
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Her på Vestre Allé 9, 1. tv får I en af Aalborgs mest fleksible beliggenheder, hvor gåafstand til det smukke Østerådalen, en kort cykel- eller bustur til centrum samt få minutter til motorvej blot er et par af plusserne. Det største plus er den velindrettede lejlighed med et hav af indretningsmuligheder. Velkommen til!

En rummelig fordelingsentré tager imod jer, og I får flot plads til overtøjet, før I bevæger jer ud i køkkenet. Det klassiske design med inventar i træ danner rammerne for madlavningen, og I får flot skabs- og bordplads til at kreere hverdagens livretter.

I kan servere jeres hofretter for favoritselskabet omkring langbordet i stuen, som I finder ved siden af køkkenet. Man kan lige forestille sig hyggelige aftener om bordet med god mad og brætspil, og når sommeren melder sin ankomst, kan I tilgå altanen med udsigt over Aalborg.

Lejligheden byder på 2 gode værelser, hvilket gør lejligheden perfekt til bofællesskabet, der ønsker en fælles base, såvel som den lille børnefamilie eller parret, der måske har familieførøgelse på tegnebrættet.

Endnu et plus er, at der er lavenergiglas i vinduerne i stue og soveværelse, ligesom også lofterne her er isolerede, hvilket giver forudsætninger for en lav varmeregning! Der er også privat parkering på bagsiden af huset.

Med beliggenhed her på Vestre Allé har I gåafstand til indkøb - faktisk med Netto i jeres ejendom og Coop365 få skridt fra opgangen. I kan medregne kort gåafstand til fantastisk, vild natur i Østerådalen, der får jer til at glemme, at I er midt i Aalborg, ligesom I har kort til Aalborg Zoo. Hertil når I centrum på en kort cykeltur eller med offentlig transport 1 minuts gang fra hjemmet - hele 6 bustoppesteder venter jer lige udenfor døren. I har endvidere få minutters kørsel til motorvejen.

Book fremvisningen allerede nu!

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: Ann Rosenskjold

Adresse: Vestre Alle 9, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SU-0014-3038
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 14.06.2024



Stue



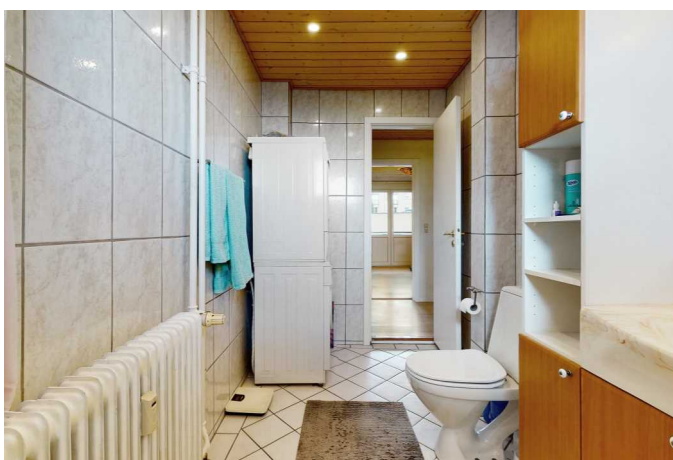
Værelse



Arbejdsværelse



Udendørs



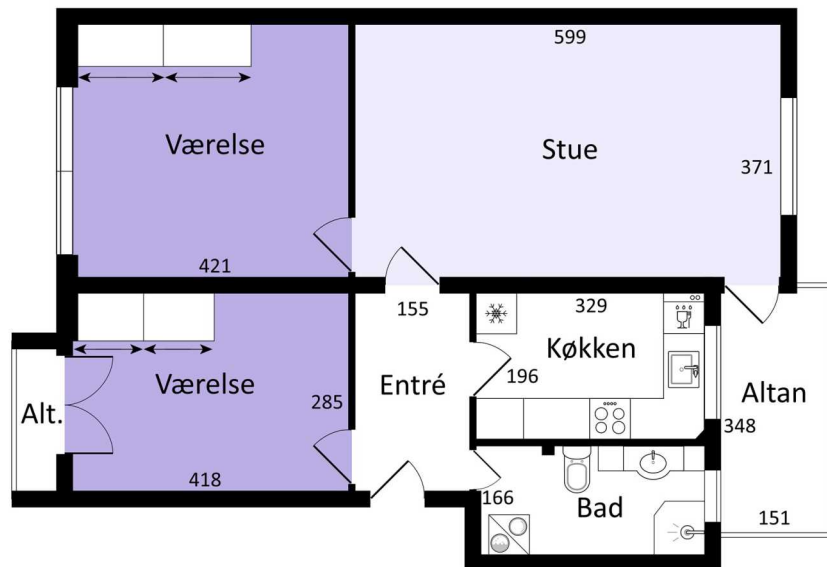
Badeværelse



Køkken

Adresse: Vestre Alle 9, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SU-0014-3038
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vestre Alle 9, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: SU-0014-3038
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 14.06.2024

<u>Ejendomsdata:</u>		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Ejerlejlighed	
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse	
Kommune:	Aalborg	
Matr.nr.:	80 apz Aalborg Markjorder	
BFE-nr.:	394549	
Ejerl.nr.:	5	
Zonestatus:	Byzone	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg	
Vej:	Privat	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år:	1955	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Offentlig vurdering pr.	2022	
Ejendomsværdi:	1.450.000 kr.	
Grundværdi:	689.000 kr.	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.160.000 kr.	
Grundlag for grundskyld:	551.200 kr.	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk		

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine - Siemens
Tørrethumler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*	
Tinglyst areal:	82 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	82 m ²
BBR-boligareal:	90 m ²
Øvrige arealer:	2 m ²
- Pulterrum:	2 m ²

Ejerforeningsforhold	
Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	17/400
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 29.12.1954 lbnr. 992533-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_S-A_337
Nr. 2 lyst d. 01.06.1955 lbnr. 992534-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 3 lyst d. 04.06.1955 lbnr. 992535-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_S-A_337
Nr. 4 lyst d. 04.06.1955 lbnr. 992536-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_U-A_393
Nr. 5 lyst d. 27.12.1956 lbnr. 992537-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 6 lyst d. 12.07.1973 lbnr. 992538-76 Tillægstekst Dok om vej mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_U-A_98
Nr. 7 lyst d. 01.03.1977 lbnr. 992539-76 Tillægstekst Vedtægter for"Ejerlauget Skipperen, Aalborg" Filnavn: 76_AV-A_251
Nr. 8 lyst d. 02.03.1977 lbnr. 992540-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_AX-A_625
Nr. 9 lyst d. 04.11.1977 lbnr. 992541-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, påtegning Filnavn: 76_AX-A_625
Nr. 10 lyst d. 05.09.2005 lbnr. 101481-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, påtegning Filnavn: 76_AX-A_625

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælder
Cykelkælder
Parkeringsplads (Først til mølle)

Adresse: Vestre Alle 9, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SU-0014-3038
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 14.06.2024

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:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.230

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 375 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Vestre Alle 9, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: SU-0014-3038
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.916	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.079	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Ejerforening	kr.	16.830	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	36	I alt	kr.	1.607.950
			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		26.861			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.174 md./ 110.083 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.299 md./ 87.587 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: 14.06.2024
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: Vestre Alle 9, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: SU-0014-3038
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 14.06.2024

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: Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. (XXXX) pr. (dato)
--	---

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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 forurenede, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.