

Salgsopstilling

Adresse: Sønderbro 17, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.398.000Sagsnr.: SU-0017-0212
Ejerudgift/md.: 1.768

Dato: 20.04.2024



Beskrivelse:

Hvis I leder efter en skøn base i det centrale Aalborg, bliver det svært at finde det meget bedre end her på Sønderbro 17, 4. tv. Ikke nok med at I får velindrettede, hjemlige kvadratmeter, så placerer I jer på en af Dobbelt A's mest fleksible og skønneste beliggenheder kort fra by og natur. Velkommen til!

I tages imod i lejlighedens fordelingsgang, der sørger for en varm modtagelse med plads til overtøjet og til at lande efter en lang dag på farten. Turen går videre ind i det lyse, indbydende køkken med lige den opbevarings- og bordplads, I behøver for at lave alle livretterne - og så med udsigt til blå himmel. I fortsætter ind i den hyggelige stue, der emmer af stemning og som komplimenteres af et skønt lysindfald takket være udsynet til åben himmel på jeres høje beliggenhed. Rummet er som skabt til sofahjørne og spisebordsafdeling, og når sommeren banker på, rykker I hyggen ud på den vestvendte altan og nyder et glas kold rosé i solen!

Også soveværelset fremstår dejligt lyst og behageligt med god plads at bevæge sig rundt på samt plads til hele garderoben og dobbeltsengen - og I kan vågne til fuglefløjt med den franske altan. Sidst er det lækre badeværelse med separat brus og fine opbevaringsløsninger.

Med base her på Sønderbro får I den perfekte beliggenhed til at nå hele Aalborg. Herfra tager det blot 5 minutter på cykel at nå Aalborgs gågader med shopping, caféer og kulturliv, mens I et stenkast fra hjemmet kan nyde grønne gåture i Østerådalen, Østre Anlæg eller det nye, rekreative Karolinelund. Hertil får I kort til byens mange uddannelsessteder, der kan nås på cykel eller offentlig transport kort fra døren.

Fremvisningen er kun få klik væk - book den nu og glæd jer!

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.

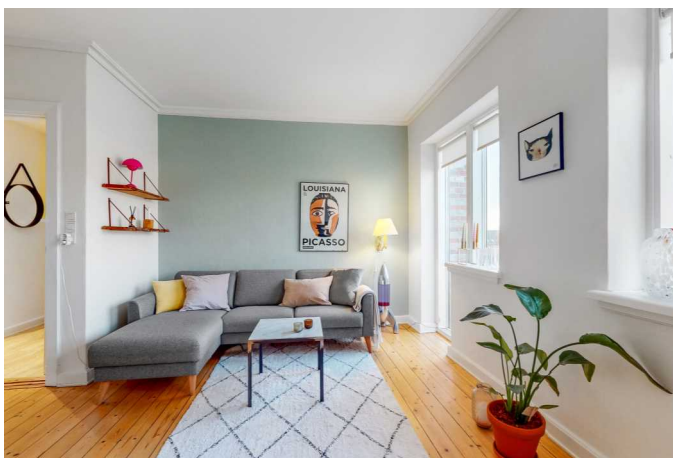
Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Sønderbro 17, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.398.000Sagsnr.: SU-0017-0212
Ejerudgift/md.: 1.768

Dato: 20.04.2024



Stue



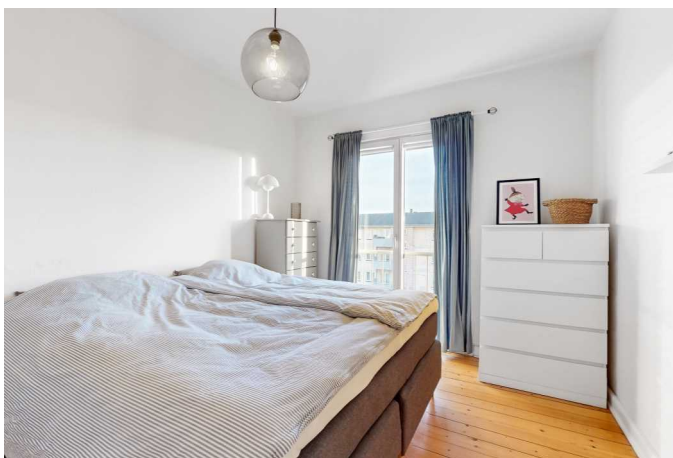
Stue



Altan



Badeværelse



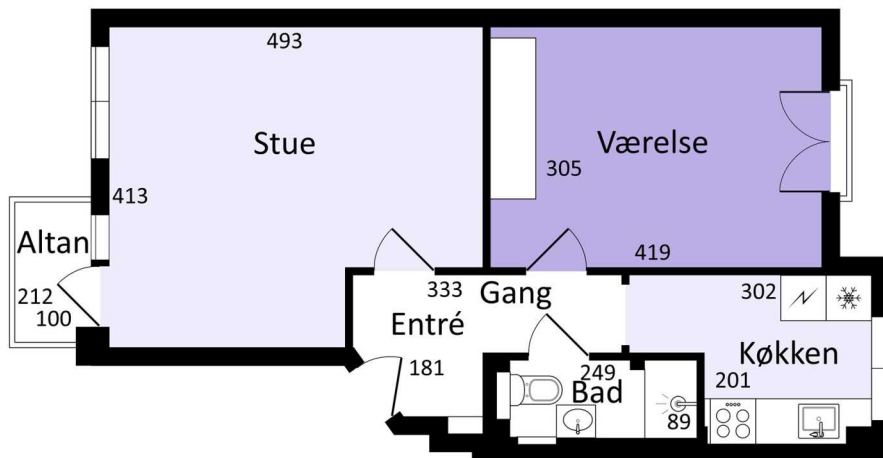
Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Sønderbro 17, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.398.000Sagsnr.: SU-0017-0212
Ejerudgift/md.: 1.768

Dato: 20.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sønderbro 17, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.398.000

Sagsnr.: SU-0017-0212
Ejerudgift/md.: 1.768

Dato: 20.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 as Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	387490
Ejerl.nr.:	19
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.314.000 kr.
Grundværdi:	721.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.051.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	576.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade: Electrolux
Ovn: Siemens
Køle/fryseskab: Ikea
Opvaskemaskine: Ukendt mærke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	54 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	52 m ²
Heraf kælderareal:	2 m ²
BBR-boligareal:	57 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	21/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	33.333 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Sjællandsgade, Færøgade, Bornholmsgade m.fl.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.06.1943 lbnr. 985901-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, pligt til at tåle at dele af areal indgår i off. parkanlæg Filnavn: 76_N-A_170
Nr. 2 lyst d. 04.11.1976 lbnr. 985902-76 Tillægstekst Dok om fjernelse af nogle vinduespartier, salg af lejlighedernes ejerlejligheder mv Filnavn: 76_M-A_295
Nr. 3 lyst d. 23.11.1977 lbnr. 985903-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_BD-A_195
Nr. 4 lyst d. 24.10.1989 lbnr. 985904-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring
Nr. 5 lyst d. 14.12.2004 lbnr. 98888-76 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Filnavn: 76_M-A_295

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads (offentlig)
Fællesvaskeri (mod betaling)

Adresse: Sønderbro 17, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.398.000Sagsnr.: SU-0017-0212
Ejerudgift/md.: 1.768

Dato: 20.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Ejerforeningens forsikringspolice foreligger ikke

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.: 5.880 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales akonto kr. 1.470 pr. kvartal 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: Sønderbro 17, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.398.000

Sagsnr.: SU-0017-0212
Ejerudgift/md.: 1.768

Dato: 20.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Grundfond
Fællesvaskeri
Rottebekæmpelse

Pr. år

4.268
5.361
8.038
2.520
1.000
24

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.398.000
Tinglysningsafgift af skødet	10.250
Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
I alt	1.409.750

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

21.212

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 8.021 md./ 96.255 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.382 md./ 76.578 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.04.2024

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: Sønderbro 17, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.398.000

Sagsnr.: SU-0017-0212
Ejerudgift/md.: 1.768

Dato: 20.04.2024

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: Ingen
--	--

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	866.000	939.948	875.738	DKK	3,19	34.027	24,00	3,66			Nej	

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. Boligskatteformen 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 boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen 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 forurenet 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.

Husdyr:

Fugl, hund, kat eller lignende tilladt, se ordensregler

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.