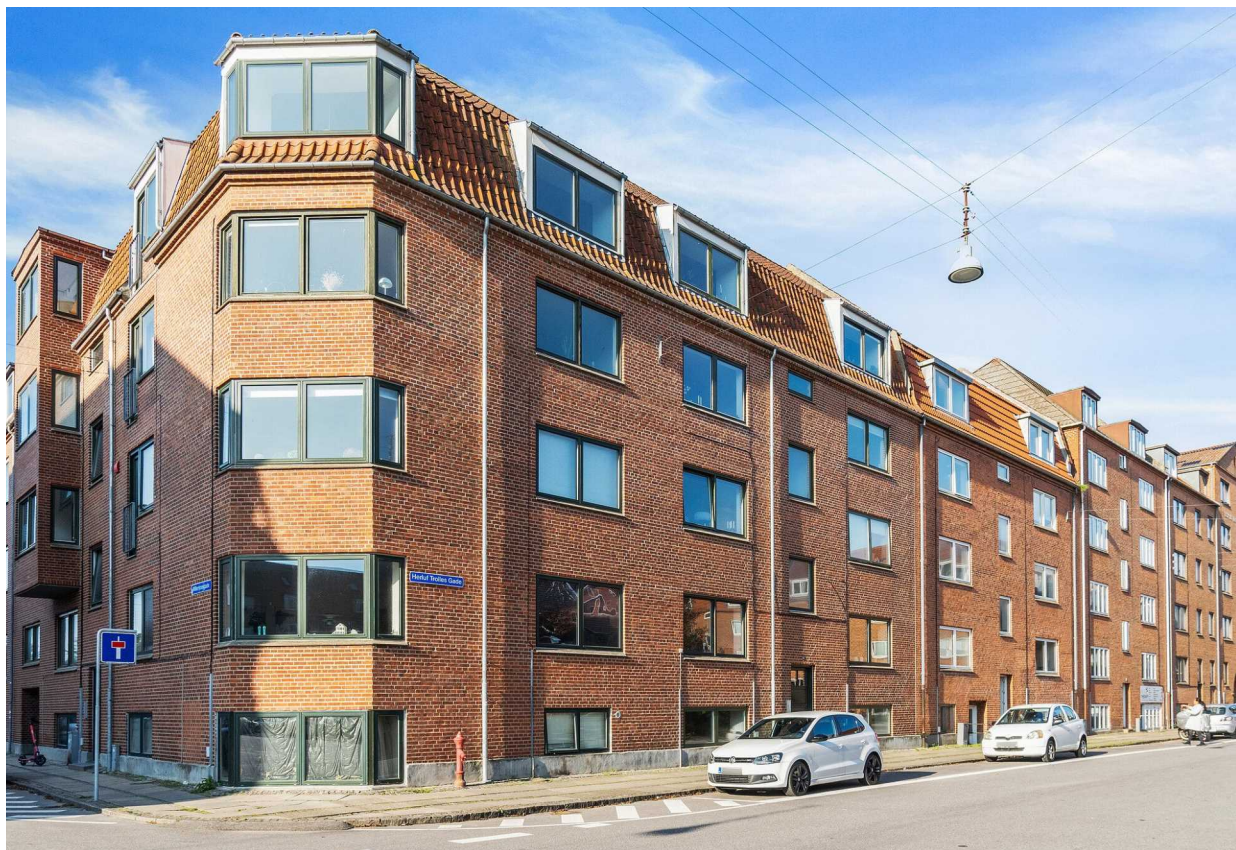


Salgsopstilling

Adresse: Herluf Trolles Gade 17, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.325.000Sagsnr.: SU-0013-6345
Ejerudgift/md.: 2.075

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Hvis ikke I allerede kender Vestbyen i Aalborg, vil I på første tur hertil forstå, hvorfor det er et af de mest populære områder i Nordens Paris. Her er I både tæt på Limfjorden og centrums summen, og med lejligheden her på Herluf Trolles Gade 17, st. th. venter jer en indflytningsklar, høj stuelejlighed. Hjertelig velkommen til!

I bydes indenfor i lejlighedens entré, hvor lyse rammer og flot plads sikrer jer et dejligt rum at lande i. Herfra har I adgang til samtlige af lejlighedens rum, og turen går ind i køkkenet. Her følger den lyse rumfornemmelse med jer, og I får flot plads til at lave alle jeres livretter ved den gode bord- og skabsplads, ligesom I har alt i hårde hvidevarer, I behøver. I stuen inviterer vinduet en masse dejligt lys indenfor, og I får et dejligt rum at leve i med plads til både sofahjørne og spisebord.

Soveværelset fremstår ligeledes rummeligt og lyst med fornem plads til både dobbeltseng, garderobe og skrivebord. Sidst er det lækre badeværelse med separat brus, spots og nyt armatur både i brus og vask. Til lejligheden er der desuden et loftsrum samt et kælderrum med plads til ekstra opbevaring.

Med base i Vestbyen får I en af Aalborg centrums bedste placeringer. På en 5 minutters cykeltur kan I stå i Vestre Fjordpark med sommerens bedste badefaciliteter, mens I langs havnen kan nyde det hyggelige havnemiljø med både Aalborg Streetfood og Vestre Bådelaug, hvor I finder alle jeres livretter. Hopper I på cyklen, tager det blot 5 minutter, før I står blandt alle byens hyggelige caféer og mange shoppingmuligheder samt et rigt kulturliv. Hertil når I alle byens uddannelsessteder med den nye Plusbus, der indvies i slutningen af september 2023!

Fremvisningen kan bookes 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.

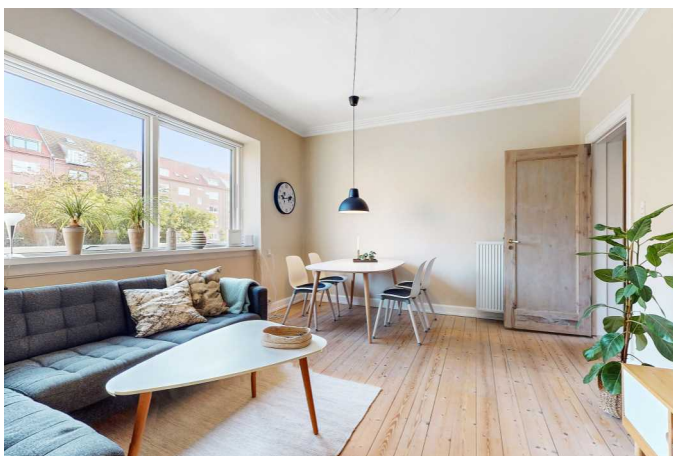
Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Herluf Trolles Gade 17, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.325.000Sagsnr.: SU-0013-6345
Ejerudgift/md.: 2.075

Dato: 19.04.2024



Stue



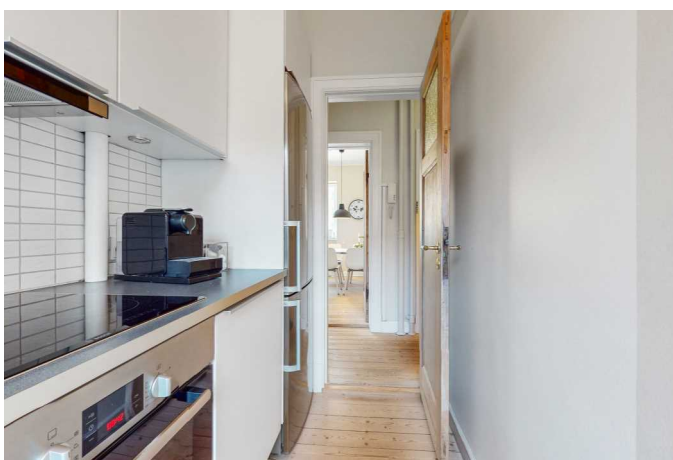
Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

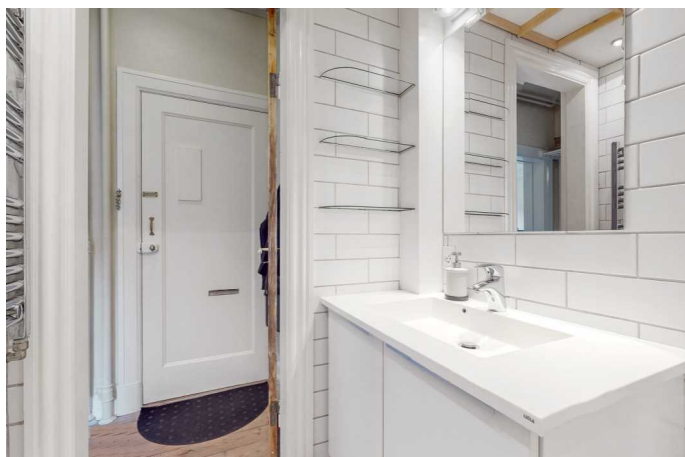


Badeværelse

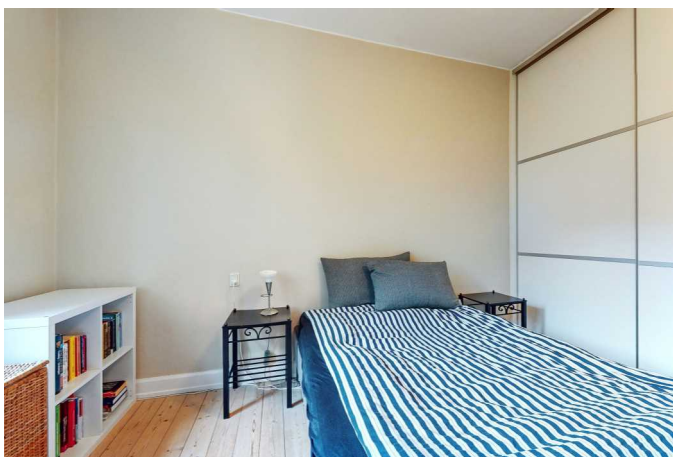
Adresse: Herluf Trolles Gade 17, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.325.000

Sagsnr.: SU-0013-6345
Ejerudgift/md.: 2.075

Dato: 19.04.2024



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Facade



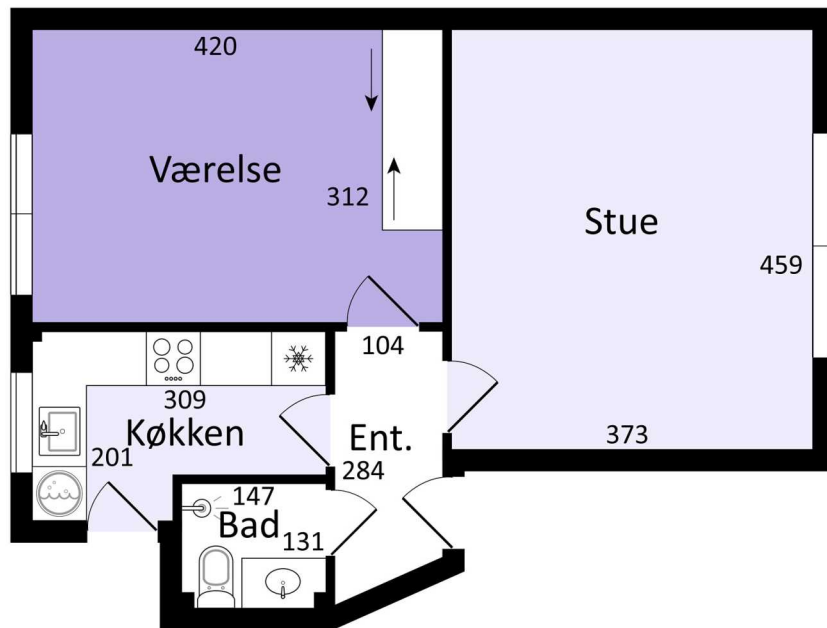
Facade



Udendørs

Adresse: Herluf Trolles Gade 17, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.325.000Sagsnr.: SU-0013-6345
Ejerudgift/md.: 2.075

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Herluf Trolles Gade 17, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.325.000

Sagsnr.: SU-0013-6345
Ejerudgift/md.: 2.075

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80 aby Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	399989
Ejerl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.261.000 kr.
Grundværdi:	643.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.008.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	514.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine: Bosch
Køleskab: Bosch
Vaskemaskine: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	60 m ²
Øvrige arealer:	14 m ²
- Kælder:	1 m ²
- Andel i fællesareal:	13 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	47/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse/Ejerpantebrev
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. 31.05.1934 lbnr. 989359-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 76_I-A_59
Nr. 2 lyst d. 11.06.1935 lbnr. 989360-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv,
fælles hegnsmur Filnavn: 76_I-A_60
Nr. 3 lyst d. 01.08.1958 lbnr. 989361-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midler Filnavn: 76_I-A_61
Nr. 4 lyst d. 24.10.1969 lbnr. 989362-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening,
Willemoesgade 7 og Herluf Trollesgade 17, Aalborg Filnavn: 76_I-A_61
Nr. 5 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 23373-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 76_BB-A_367
Nr. 6 lyst d. 29.01.1985 lbnr. 989363-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Resp
lån i off midler Filnavn: 76_I-A_61

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: loftrum
Cykelkælder
Fælles vaskeri

Adresse: Herluf Trolles Gade 17, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.325.000Sagsnr.: SU-0013-6345
Ejerudgift/md.: 2.075

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

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.: 5.898

Forbrug:

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. 475 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 C.

Adresse: Herluf Trolles Gade 17, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.325.000Sagsnr.: SU-0013-6345
Ejerudgift/md.: 2.075

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år

3.807
5.145
15.890
55Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.325.000
Tinglysningsafgift af skødet	9.850
Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
I alt	1.336.350

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

24.897

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 7.583 md./ 90.994 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.034 md./ 72.406 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: 19.04.2024

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: Herluf Trolles Gade 17, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.325.000

Sagsnr.: SU-0013-6345
Ejerudgift/md.: 2.075

Dato: 19.04.2024

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:
--	---------------------------------

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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.