

Salgsopstilling

Adresse: Forchammersvej 9A, 1. 4., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: EK-0018-6773
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 19.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Forchammersvej 9A, 1. 4 - en moderne lejlighed, der byder på en optimal kombination af stilrent design og en attraktiv beliggenhed i hjertet af Aalborg. Denne lejlighed, opført i 2019, er det ideelle valg for dig, der søger en bolig, hvor alt er nyt, og hvor du kan flytte direkte ind uden at skulle tænke på renovering. Til lejligheden medfølger en stor altan, fri parkering samt et rummeligt depotrum.

Med sine 50 veludnyttede kvadratmeter er lejligheden perfekt for singlen eller parret, der ønsker at bo centralt, men stadig sætter pris på en rolig og hyggelig atmosfære. Her får du en bolig, der er indbegrebet af moderne komfort, med lyse rum og en indretning, der inviterer til både afslapning og socialisering.

Lejligheden ligger tæt på Aalborgs pulserende byliv, hvor et væld af shoppingmuligheder, kulturelle tilbud og gastronomiske oplevelser venter lige uden for døren. Samtidig er du en kort gåtur fra grønne områder bl.a. Kildeparken & Østre ådalen, hvor du kan nyde naturen og få et afbræk fra byens travlhed.

Denne bolig er en unik mulighed for at skabe et hjem med en perfekt balance mellem byens dynamik og hjemmets fredfyldte rammer. Her kan du skabe din egen lille oase i byen, hvor kvalitet og komfort går hånd i hånd. Gå ikke glip af chancen for at blive den næste beboer i denne eftertragtede lejlighed på Forchammersvej - en adresse der står som synonym for moderne byliv i Aalborg.

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.

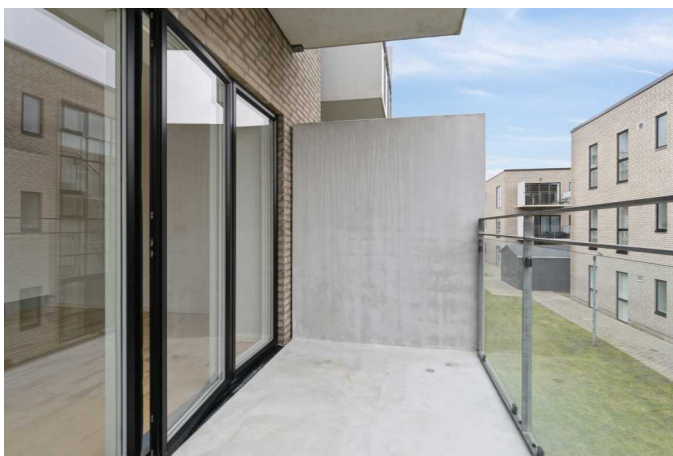
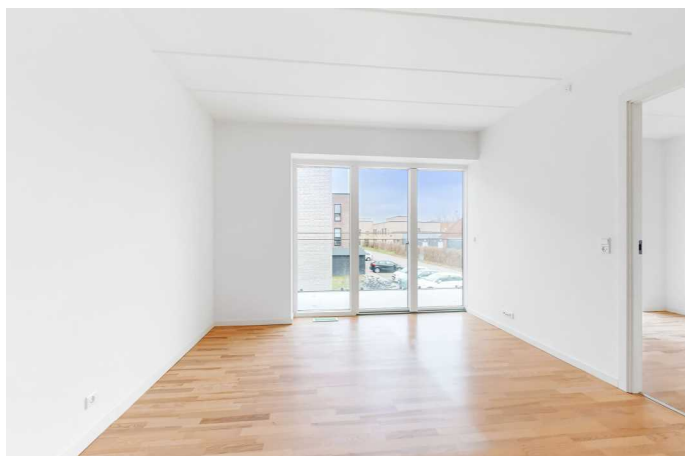
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Forchhammersvej 9A, 1. 4., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: EK-0018-6773
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

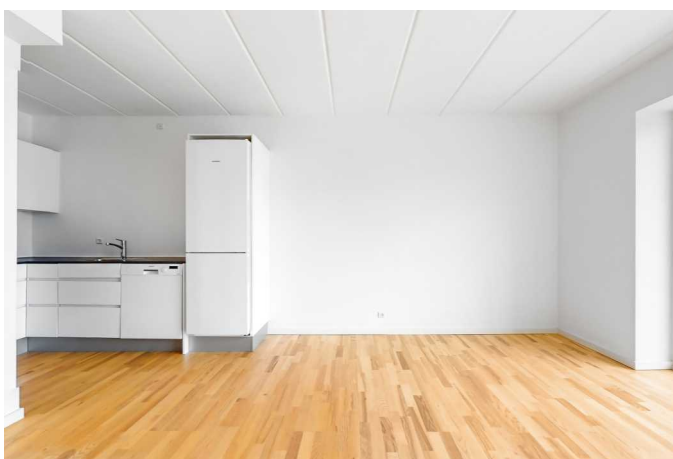
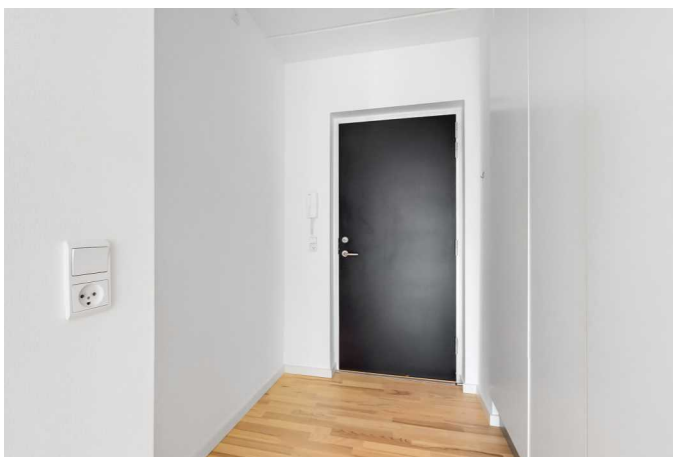
Dato: 19.06.2024



Adresse: Forchhammersvej 9A, 1. 4., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

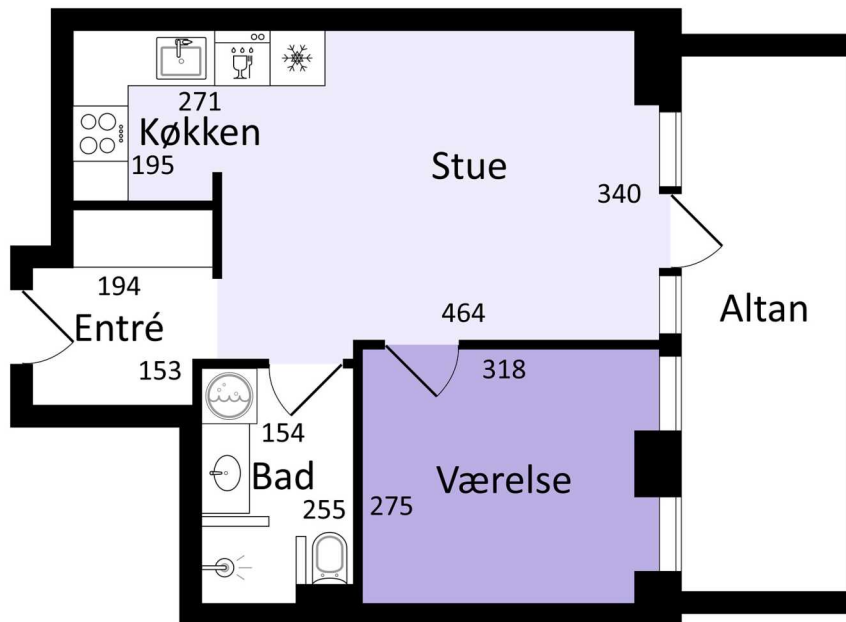
Sagsnr.: EK-0018-6773
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 19.06.2024



Adresse: Forchhammersvej 9A, 1. 4., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: EK-0018-6773
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 19.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Forchhammersvej 9A, 1. 4., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: EK-0018-6773
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 19.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 138 b Aalborg Markjorder
BFE-nr.: 433166
Ejerl.nr.: 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.443.000 kr.
Grundværdi:	609.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.154.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	487.200 kr.

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

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Her noteres alle medfølgende hårde/hvidevarer inkl mærke på alle.

Øvrige tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	50 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	43/459
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	13.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Boliger, Forchhammersvej, Hobrovejkvarteret

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021
Forchhammersvej nord

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 05.02.2018 lbnr. 1009548403 Filnavn: 8c6cf6c1-4250-4fc6-988f-82357a6d4093
Nr. 3 lyst d. 16.02.2018 lbnr. 1009581788 Tillægstekst Tillæg tinglyst 09.03.2018-1009631997 Filnavn: 8a1e2eec-affa-4cf1-abd1-d49d6013b5fc
Nr. 4 lyst d. 09.03.2018 lbnr. 1009631997 Tillægstekst Tillæg til vedtægter 16.02.2018-1009581788 Filnavn: d0c5bc03-2273-4a71-b153-9b6d58d1610d

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

Adresse: Forchhammersvej 9A, 1. 4., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: EK-0018-6773
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 19.06.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Forsikringspolice tilgår som følge af manglende forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.640 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 470 pr. måned til varme
Der betales aconto kr. 200 pr. måned til vand

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 salgsoptillingens 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 A2015.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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.

Adresse: Forchhammersvej 9A, 1. 4., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: EK-0018-6773
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 19.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.887	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	3.605	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Ejerforening	kr.	17.331	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	26	I alt	kr.	1.663.250
			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		26.850			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.417 md./ 113.002 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.493 md./ 89.916 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: 19.06.2024
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: Forchhammersvej 9A, 1. 4., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: EK-0018-6773
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 19.06.2024

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