

Salgsopstilling

Adresse: Jyllandsgade 7, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.449.000Sagsnr.: SU-0015-5143
Ejerudgift/md.: 1.827

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Lejlighedsjagten i Aalborg kan nu afsluttes med bravoure her på Jyllandsgade 7, 4. tv. Med sine 60 velfordelte kvadratmeter, en ugeneret beliggenhed på toppen og dertilhørende udsigt over smukke Nordens Paris, er der ikke en finger at sætte på noget her. Hjertelig velkommen til!

I bydes indenfor på jeres nye base med en rummelig entré, hvor overtøjet kan komme på plads, før indkøbsposerne tømmes i køkkenet. Køkkenet fremstår indbydende og lyst med lige den skabs- og bordplads, I behøver, når livretterne skal kreeres. Her er desuden opvaskemaskine og plads til en lille spiseplads, hvor hverdagsmorgenen kan starte med en kop kaffe med udsigt til det hyggelige gårdmiljø.

Turen går videre ind i lejlighedens stue, hvor et hyggeligt sofahjørne såvel som spisebordsafdeling kan indrettes. Fra vinduet kan I følge med i de travle aalborgenseres hverdag, uden I generes af støj eller kig ind. Lejlighedens værelse fremstår også rummeligt og nemt at indrette med garderoben i de indbyggede skabe, dobbeltseng og skrivebordshjørne til hjemmestudierne. Sidst er det lyse badeværelse med hvide, tidløse klinker og separat brus.

Fra lejlighedens bagtrappe er der adgang til ejendommens vaskekælder, og I har også brugsret til et lille kælderrum samt et stort loftrum. I den hyggelige baggård er der desuden græsareal og cykelparkering.

En mere central beliggenhed i 9000 finder I næppe - fra hoveddøren har I få skridt til indkøbsmuligheder, busforbindelser og byens togstation såvel som flere take away-steder. Vender I næsen den anden vej, når I byens gågader blot 5 minutters gang afsted, hvor I kan blive mættet i alt fra shopping til cafébesøg og et vidtspændende kulturliv. Hertil har I kort til gåture i det rekreative Østerådal og langs det dynamiske havnemiljø med en to go-kaffe i hånden.

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.

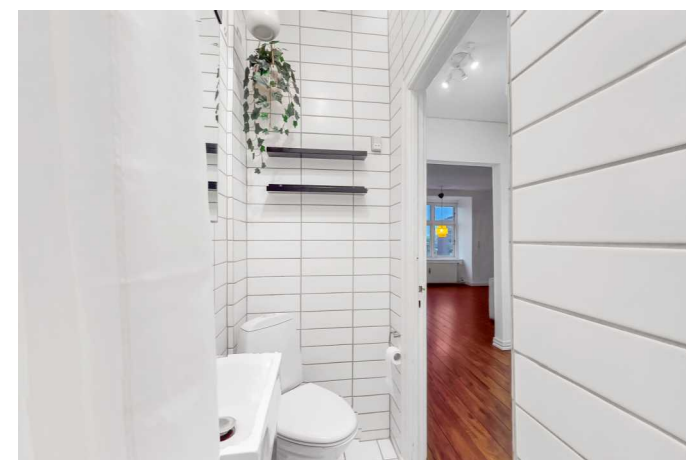
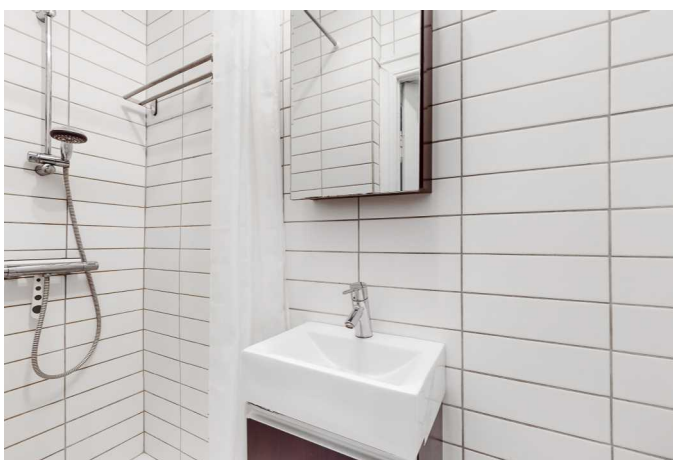
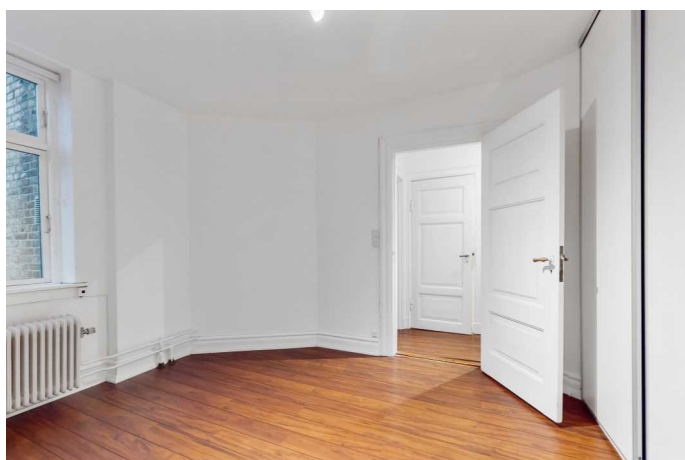
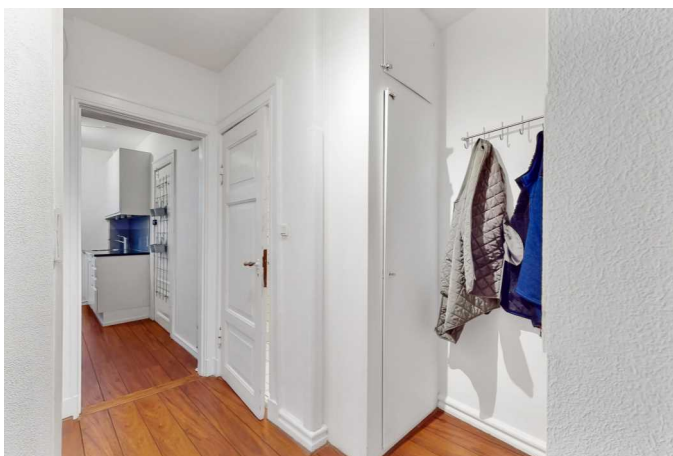
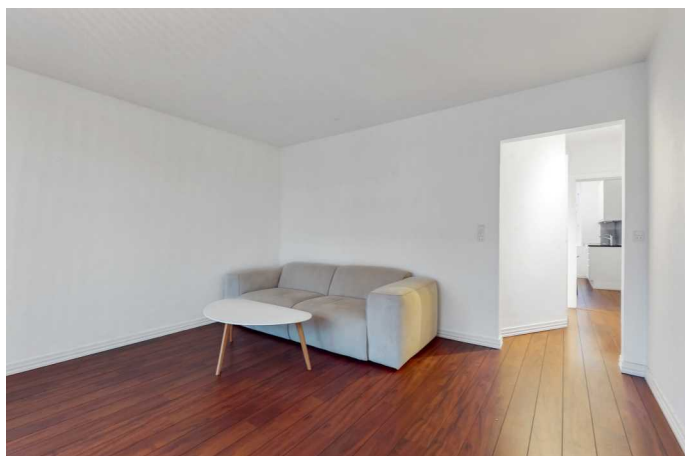
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Jyllandsgade 7, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.449.000

Sagsnr.: SU-0015-5143
Ejerudgift/md.: 1.827

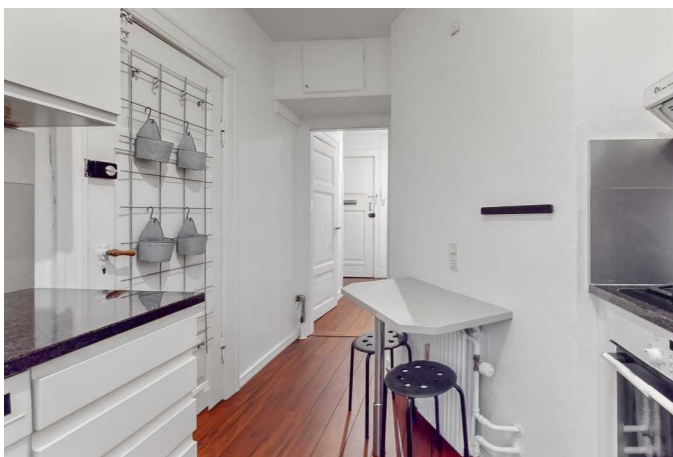
Dato: 19.04.2024



Adresse: Jyllandsgade 7, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.449.000

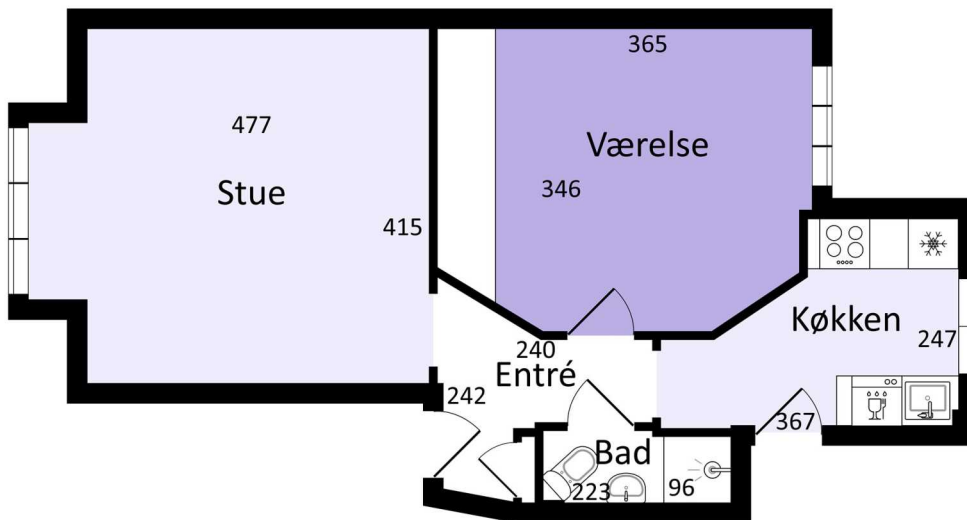
Sagsnr.: SU-0015-5143
Ejerudgift/md.: 1.827

Dato: 19.04.2024



Adresse: Jyllandsgade 7, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.449.000Sagsnr.: SU-0015-5143
Ejerudgift/md.: 1.827

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jyllandsgade 7, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.449.000

Sagsnr.: SU-0015-5143
Ejerudgift/md.: 1.827

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	503 eæ Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	388225
Ejerl.nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1915/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.397.000 kr.
Grundværdi:	717.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.117.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	573.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	63 m ²
BBR-boligareal:	60 m ²
Øvrige arealer:	10 m ²
- LOFTRUM:	10 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	95/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	43.333 kr.
I form af:	Skadeløsbrev/Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Danmarksgade-området, Karré 8 og 9, Christiansgade, Ågade, Jyllandsgade og Rantzausgade

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.04.1916 lbnr. 932335-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_I-A_680
Nr. 2 lyst d. 01.05.1916 lbnr. 932336-76 Tillægstekst Dok om at der ikke maa sættes hegn Filnavn: 76_I-A_680
Nr. 3 lyst d. 17.07.1916 lbnr. 932337-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_I-A_680
Nr. 4 lyst d. 15.08.1970 lbnr. 932338-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Jyllandsg. 7, Aalborg Filnavn: 76_I-A_680
Nr. 5 lyst d. 16.01.1981 lbnr. 932339-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, lyst ændr af regnskabsåret Filnavn: 76_I-A_680
Nr. 6 lyst d. 27.11.1995 lbnr. 33381-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-043 Filnavn: 76_N-A_40
Nr. 7 lyst d. 04.09.1997 lbnr. 62882-76 Tillægstekst Dok. om udlæg af fællesarealer m.v. i h.t. lov. Filnavn: 76_H-A_689
Nr. 8 lyst d. 02.10.2008 lbnr. 60756-76 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Jyllandsgade 7 Filnavn: 76_I-A_680

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

Loftrum
Cykelkælder
Fællesvaskeri - Gratis

Fælles gårdhave

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Scandomestic
Opvasker - Siemens
Ovn - Siemens
Kogeplade (gas) - Siemens
Emhætte - Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jyllandsgade 7, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.449.000Sagsnr.: SU-0015-5143
Ejerudgift/md.: 1.827

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
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.: 5.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 425 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: Jyllandsgade 7, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.449.000Sagsnr.: SU-0015-5143
Ejerudgift/md.: 1.827

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år

4.245
5.700
11.922
52Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling 1.449.000
Tinglysningsafgift af skødet 10.550
Notering af ejerskifte til administrator, anslået 1.500
Sagsbehandling debitor/kreditorskifte 2.500
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorskifte 1.825

I alt

1.465.375

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

21.919

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 8.297 md./ 99.565 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.602 md./ 79.223 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: Jyllandsgade 7, 4. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.449.000

Sagsnr.: SU-0015-5143
Ejerudgift/md.: 1.827

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: 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

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 salgsoptilling, 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 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.