

Salgsopstilling

Adresse: Vesterbro 24, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: EK-0020-4065
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 12.07.2024



Beskrivelse:

Lejligheden er beliggende meget centralt, hvilket gør det nemt at nyde alt, hvad Aalborg har at tilbyde. Med en flot park lige ved siden af, har du altid mulighed for at tage en afslappende gåtur eller nyde en picnic i det grønne.

Indretningen af lejligheden er gennemtænkt og funktionel. Du træder ind i en indbydende entre, der fører videre til et disponibelt rum, perfekt til opbevaring eller som et lille hjemmekontor. Køkkenet er moderne og stilfuldt, og badeværelset er ligeledes nyrenoveret med lækre materialer.

Lejligheden har et stort værelse, med direkte adgang ud til den skønne altan. De to stuer er i åben forbindelse og opdelt af elegante skydedøre, hvilket giver mulighed for fleksibel indretning og masser af naturligt lys. Fra stuen er der adgang til en dejlig altan, hvor du kan nyde din morgenkaffe eller en stille aften med udsigt over byen.

En af de store fordele ved denne lejlighed er den aflåste parkeringsplads, som sikrer, at du altid har et sted at parkere din bil trygt og sikkert.

Denne lejlighed er ideel for dem, der ønsker at bo centralt og samtidig have masser af plads og komfort. Med sin kombination af klassisk stil og moderne faciliteter er Vesterbro 24, 1. th., et sted, du vil elske at kalde hjem. Kom og oplev denne fantastiske lejlighed i hjertet af Aalborg - den venter på dig!

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.

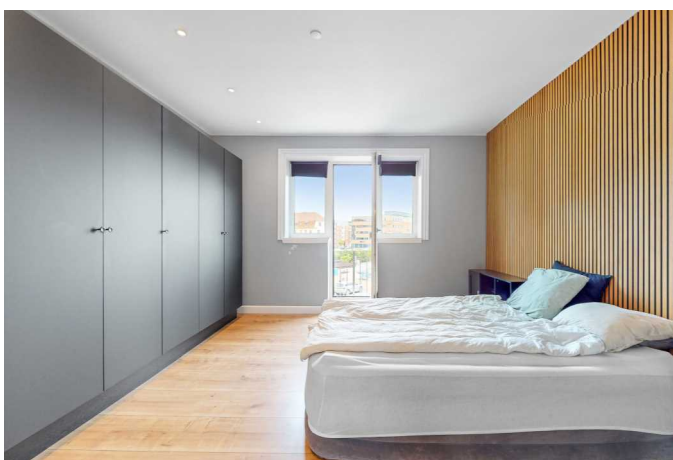
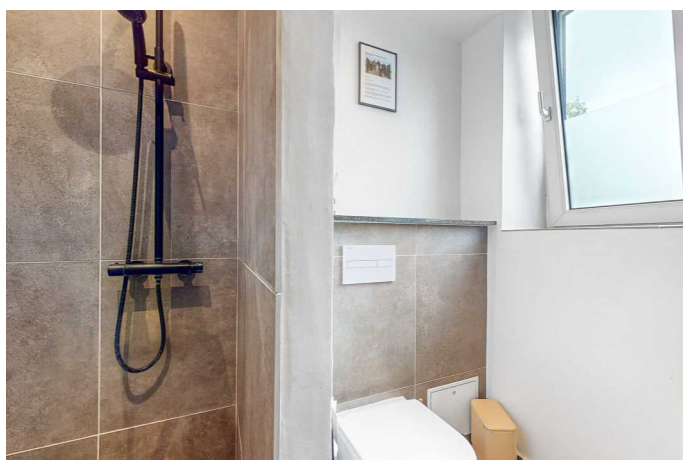
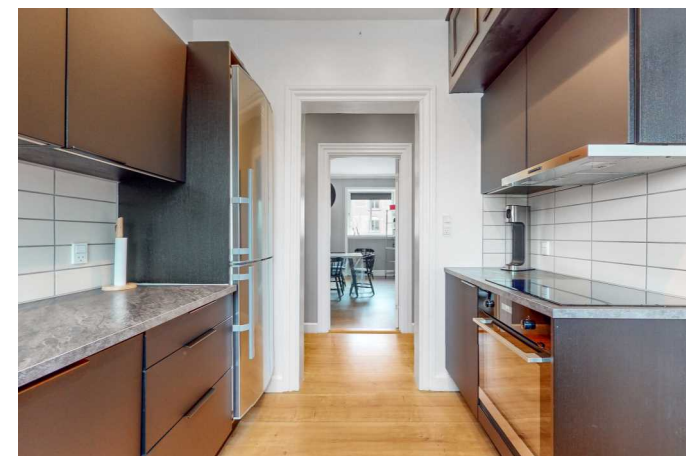
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Vesterbro 24, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

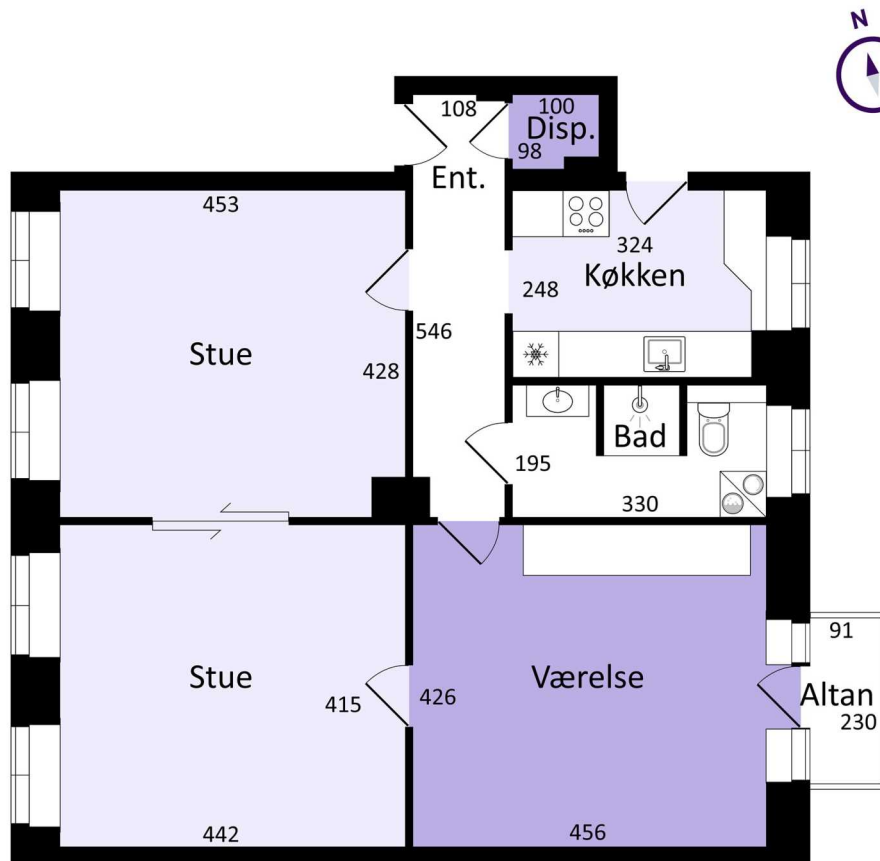
Sagsnr.: EK-0020-4065
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 12.07.2024



Adresse: Vesterbro 24, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.250.000Sagsnr.: EK-0020-4065
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 12.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vesterbro 24, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: EK-0020-4065
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 12.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	348 a Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	392749
Ejerl.nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1933/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.925.000 kr.
Grundværdi:	894.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.540.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	715.200 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: Electrolux
Opvaskemaskine: Electrolux
Vinkøler: Wasco
Qooker: Er ude af drift
Køleskab: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	95 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	95 m ²
BBR-boligareal:	105 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	64/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
I form af:	Skadeløsbrev - E/F Vesterbro 22-24
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Vesterbro, Aalborg Midtby

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Vesterbro Vest

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 03.05.1869 lbnr. 927251-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 29.01.1877 lbnr. 927252-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 30.08.1880 lbnr. 927253-76 Tillægstekst Dok om en afløbsrende
Nr. 4 lyst d. 28.11.1934 lbnr. 927254-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, og om tagfald Filnavn: 76_H-A_98
Nr. 5 lyst d. 25.09.1958 lbnr. 927255-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_H-A_98
Nr. 6 lyst d. 11.09.1968 lbnr. 927256-76 Tillægstekst Dok om evt tilmuring af vindue i stueetagen Filnavn: 76_H-A_98
Nr. 7 lyst d. 10.02.2000 lbnr. 8260-76 Tillægstekst Vedtægt for Ejerforeningen Vesterbro 22-24 Filnavn: 76_H-A_98
Nr. 8 lyst d. 30.01.2007 lbnr. 10199-76 Tillægstekst Lokalplan nr 09-041 Filnavn: 76_I-A_463

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

Kælderrum
Parkeringsplads (Foreningens)

Adresse: Vesterbro 24, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: EK-0020-4065
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 12.07.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 725 pr. måned til varme
Der betales aconto kr. 225 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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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 forurenet, 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Vesterbro 24, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.250.000Sagsnr.: EK-0020-4065
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 12.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅETkr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
7.854
5.292
11.652
150Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslåetkr.
kr.
kr.
kr.2.250.000
15.350
1.500
2.266.850

I alt

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

24.948

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.823 md./ 153.882 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.205 md./ 122.457 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: 12.07.2024
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: Vesterbro 24, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: EK-0020-4065
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 12.07.2024

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