

Salgsopstilling

Adresse: Vesterbro 19A, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KH-003042
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Tilbage trukket fra det hektiske byliv dog placeret midt i Aalborg centrum, finder du på Vesterbro 19A en drøm af beliggenhed og en lejlighed der scorer toppoint på samtlige parametre.

Når døren går op til lejligheden, bliver du budt velkommen i lejlighedens store fordelingsgang med god plads til opbevaring og højt til loftet. Herfra får du adgang til lejlighedens øvrige rum.

Turen rundt starter i lejlighedens stilfulde HTH køkken, som er opbygget i hvide moderne elementer med sort bordplade, indbyggede hvidevarer og masser af skabsplads. Fra køkkenet er der adgang til den solrige altan, hvor de hjemmelavede måltider kan nydes når sommerens solstråler titter frem. Også lejlighedens store badeværelse præges af den flotte, lyse indretning med hvidt skabsarrangement samt stor bruseniche.

Sidst men ikke mindst præsenteres du for den højtloftede stue, hvor du får fornem plads til at kunne indrette dig med seng, hyggeligt sofaarrangement samt skrivebord, hvor hjemmestudierne kan passes. Ydermere, er der isat nyere lyddæmpende glas i vinduerne, som sørger for at byens pulserende byliv ikke høres indefra lejligheden.

Til lejligheden får du mulighed for at parkere bilen i baggården. Dertil har lejligheden et kælderrum samt egen vaskemaskine i vaskerummet - så du aldrig skal stå i kø for at få vasket tøj. Derudover, et tilknyttet loftrum på 7m², der kan indrette efter eget behov.

Flytter du ind her på Vesterbro 19A, er det ikke kun en dejlig lejlighed du får med dig. Med den centrale beliggenhed, har du hverken langt til indkøbsmuligheder eller offentlig transport, og blot 500m til gågaden der byder på utallige caféer og spændende forretninger, og skulle du søge grønne områder, står parken i det gamle Tivoli Karolinelund klar til at danne rammerne for sommerens koncerter og

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.

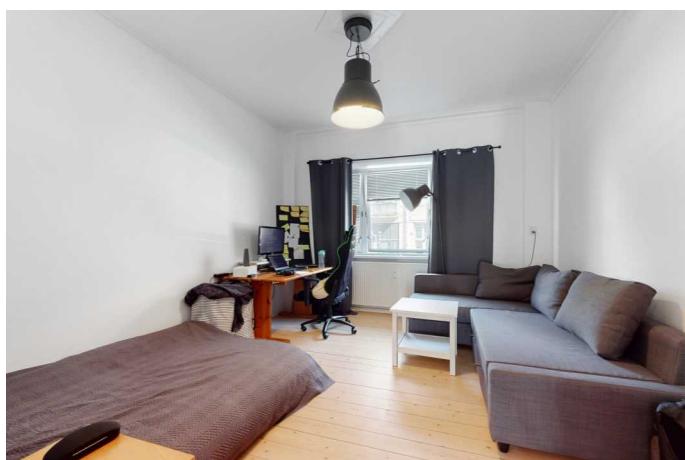
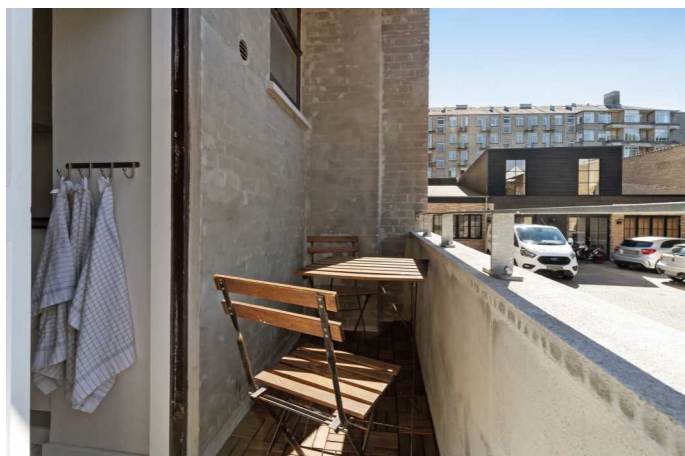
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Vesterbro 19A, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-003042
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

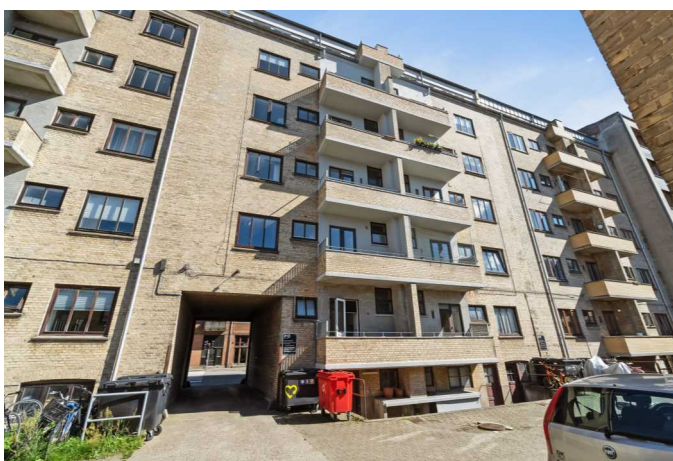
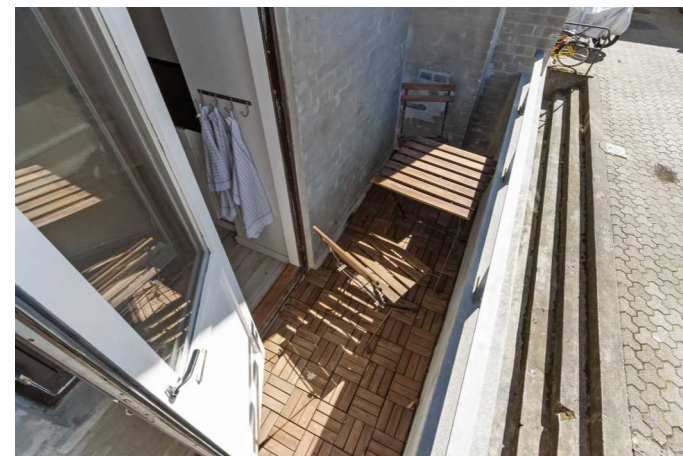
Dato: 30.04.2024



Adresse: Vesterbro 19A, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

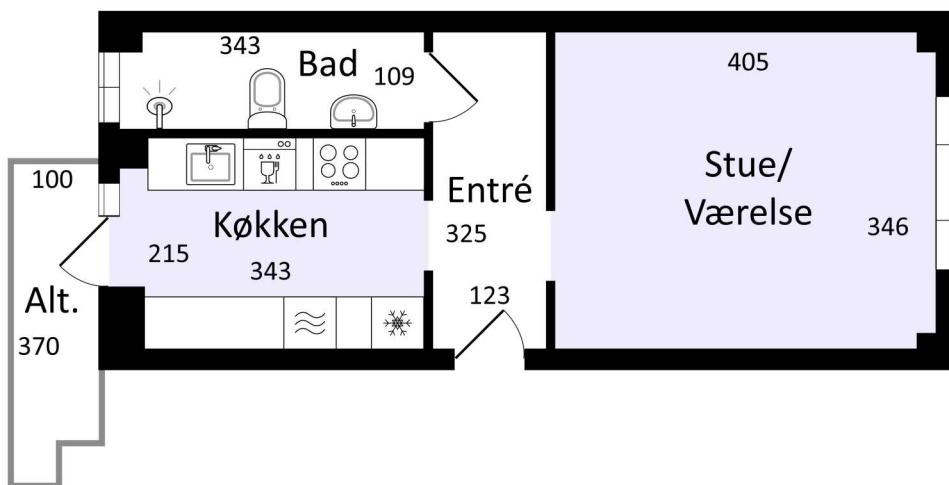
Sagsnr.: 198KH-003042
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 30.04.2024



Adresse: Vesterbro 19A, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KH-003042
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vesterbro 19A, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-003042
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 344 i Aalborg Bygrunde
BFE-nr.: 392700
Ejerl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1939/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 899.000 kr.
Grundværdi: 413.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 719.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 330.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch Opvaskemaskine Bosch Ovn Bosch Mikroovn Samsung Vaskemaskine i kælder (Privat) Elica Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 46 m²
Heraf tinglyst boligareal: 46 m²
BBR-boligareal: 48 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 40/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 0 kr.
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:
1. 20.06.1939--926806-76 Dok om færdselsret mv
2. 24.08.1939--926807-76 Dok om fælles hegnsmur mv
3. 05.09.1939--926808-76 Dok om fælles forhusgavl
4. 01.04.1940--926809-76 Dok om færdselsret mv, Se akt
5. 01.04.1940--926810-76 Dok om fælles forhusgavl
6. 15.05.1940--926811-76 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
7. 21.09.1954--926812-76 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
8. 03.08.1984--926813-76 Vedtægter for ejerforening, Vesterbro 19A, 9000 Ålborg
9. 30.01.2007--10199-76 Lokalplan nr 09-041

Offentlige planer m.v.:
Lokalplan: Vesterbro, Aalborg Midtby
Kommuneplan: Vesterbro Vest

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Vesterbro 19A, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-003042
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.173 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Opgørelse

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.

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 salgsoptstillingens 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 D.

Adresse: Vesterbro 19A, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KH-003042
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
3.668
2.445
7.940
43Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr. 995.000
kr. 7.850
kr. 1.500
kr. 2.500
kr. 1.825
kr. 1.008.675

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

14.096

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.768 md./ 69.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.588 md./ 55.057 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: 30.04.2024
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: Vesterbro 19A, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-003042
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 30.04.2024

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
Ingen													