

Salgsopstilling

Adresse: Søndergade 18, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: SU-0012-6917
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 01.05.2024



Beskrivelse:

Beliggende i en af Aalborgs hyggeligste og mest charmerende gader med ikoniske byhuse finder I Klokkestøbergaarden – kendt for den sydlandske charme blandt de fleste aalborgensere. Her placerer I jer centralt, dog tilbagetrukket i rolige omgivelser, og I bosætter jer i en 100% indflytningsklar lejlighed fordelt på fornemme kvadratmeter.

På 2. sal venter jeres nye lejlighed, og I bydes indenfor i en flot entré med indbygget garderobeskab til overtøjet og adgang til et lækkert nyt badeværelse med klinker, møblement og separat brus - alt sammen med messingdetaljer i armaturet.

Fra entréen har I adgang til den rummelige stue med et fint plankegulv, hvor I får dejlig plads til at indrette hyggeligt sofahjørne og en spisebordsafdeling, hvor vennerne kan samles om lørdagsmiddagen. I åben forbindelse med stuen er et nyere køkken i tidløst design med hvidt inventar, ovn, opvaskemaskine, en ny Bosch vaskemaskine, mørk bordplade nyt ahorn gulv, ny indlagt el og stikkontakter. Her er god plads til at udfolde de kulinariske evner!

Sidst er lejlighedens dejlige, lyse soveværelse med fornem plads til både dobbeltseng og det allerede indbyggede garderobeskab - og som om det ikke var nok har I adgang til den sydvendte balkon, hvor I kan nyde solens stråler fra formiddagen til aften med masser af stemning fra den Toscana-lignende baggård og udsigt til et af Aalborgs populære gavlmalerier.

Derudover, er alle lejlighedens vinduer udskiftet i 2021 med nye 3 lags termovinduer. Med den centrale beliggenhed, har I hverken langt til indkøbsmuligheder eller offentlig transport, og med 50 skridt til gågaden med utallige caféer, barer og spændende forretninger kan I ikke komme tættere på centrum. Derudover er der 5 minutters gang til Aalborg Universitets CREATE, Musikkens Hus og Østre Havn, og skulle I søge grønne områder er det gamle Tivoli Karolinelund eller Østerådalen et oplagt sted at tage på picnic.

Book fremvisningen 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Søndergade 18, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: SU-0012-6917
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 01.05.2024



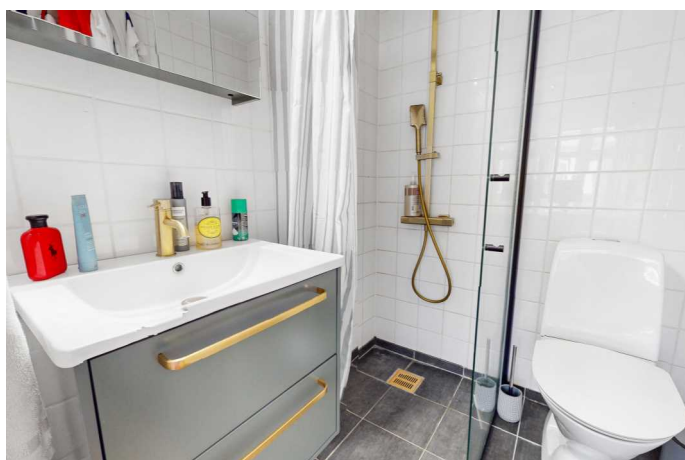
Altan



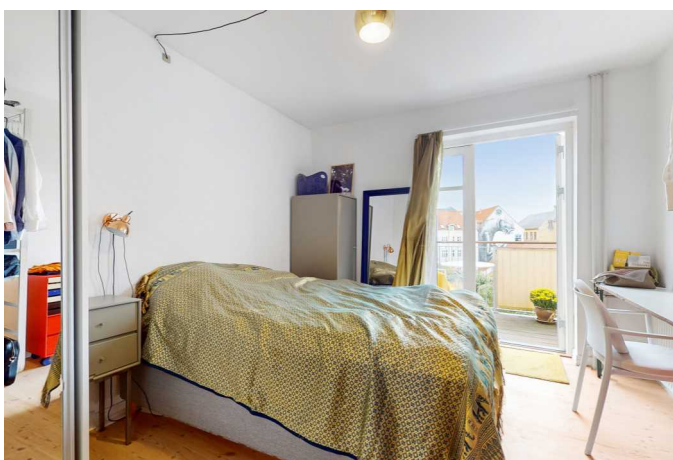
Stue



Spisestue



Badeværelse



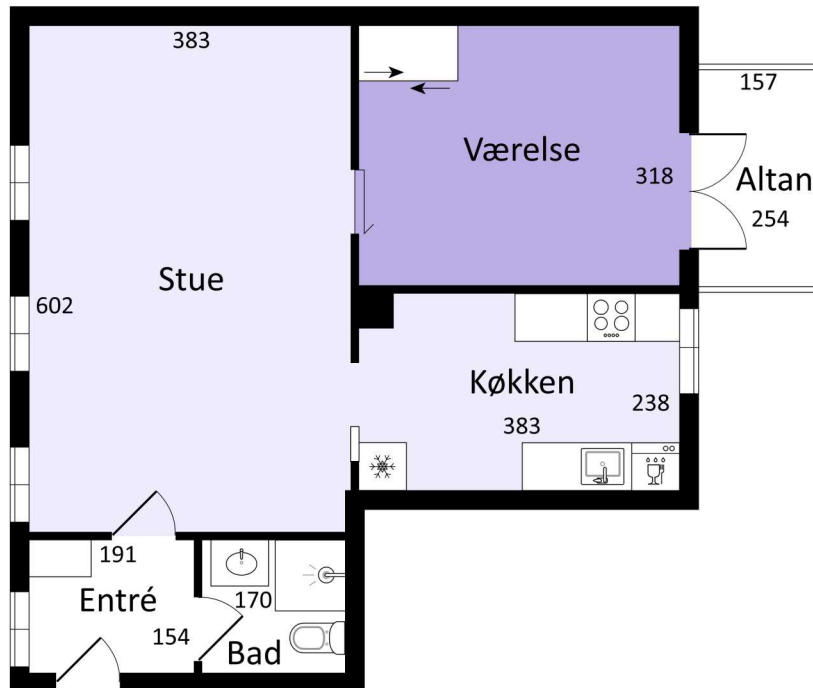
Soveværelse



Udendørs

Adresse: Søndergade 18, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: SU-0012-6917
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 01.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søndergade 18, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0012-6917
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 01.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	886 c Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	390508
Ejerl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1892/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.576.000 kr.
Grundværdi:	844.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.260.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	675.200 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	68 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	60 m ²
Heraf kælderareal:	8 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	7/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.02.1892 lbnr. 936658-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_X-A_634
Nr. 2 lyst d. 21.11.1892 lbnr. 936659-76 Tillægstekst Dok om at det ubebyggede areal ikke må anvendes til underjordiske anlæg, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv
Filnavn: 76_X-A_634
Nr. 3 lyst d. 09.01.1893 lbnr. 936660-76 Tillægstekst Dok om vinduer mv Filnavn: 76_X-A_634
Nr. 4 lyst d. 03.06.1980 lbnr. 936661-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-003 Filnavn: 76_H-A_198
Nr. 5 lyst d. 09.04.1981 lbnr. 936662-76 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv
Filnavn: 76_H-A_198
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplaner:

Nørregade, Løkkegade, Danmarksgade, Klokkestøbergade m.v.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Middelalderbyen

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Fællesvaskeri (mod betaling)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndergade 18, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0012-6917
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 01.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.184 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. 432 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 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 Elinstallationsrapport.

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.

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.

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 forurenet 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: Søndergade 18, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: SU-0012-6917
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 01.05.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Fælleslån (vinduer)
Renholdelse
Ekstra fællesudgifter
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
6.430
4.996
9.972
6.600
600
2.100
54Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr.
kr.
kr.
kr.
kr.1.698.000
12.050
1.500
2.500
1.825

I alt

1.715.875

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

30.752

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 9.775 md./ 117.295 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.777 md./ 93.330 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: 01.05.2024
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: Søndergade 18, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: SU-0012-6917
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 01.05.2024

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: Der er et fælleslån til vinduer.
--	---

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