

Salgsopstilling

Adresse: Peder Skrams Gade 1, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: MP-0003-1097
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Opdag denne charmerende lejlighed i det attraktive Vestbyen, hvor charme og moderne bekvemmeligheder mødes i en skøn forening. Denne 2-værelses lejlighed på 63 kvadratmeter, beliggende på 3. sal, byder på en unik kombination af hyggelige detaljer og en uovertruffen udsigt over Limfjorden.

Fra det øjeblik du træder ind i lejligheden, vil du blive mødt af de smukt afhøvede originale plankegulve og de høje lofter med synlige bjælker, der tilføjer karakter og varme til rummene. Stuens karnapvindue er det perfekte sted at nyde panoramaudsigten over vandet, og med lejlighedens placering på øverste etage er der ingen bekymringer om støj fra overboer.

Lejligheden har gennemgået betydelige forbedringer, herunder udskiftning af alle vinduer ud mod Peder Skrams Gade samt en nyere fordør og kældervinduer i 2023. Indvendigt er væggene blevet fuldspartlet, filtet og malet, så de nu fremstår glatte og indbydende.

Med gratis offentlig parkering lige uden for døren, er det nemt for dig og dine gæster at komme til og fra hjemmet. Omgivelserne byder på et væld af rekreative muligheder med Vestre Bådhavn, Fjordparken og diverse caféer og butikker inden for gåafstand. For familier er det værd at bemærke, at Børnehaven Hyldehaven og Vesterkærrets Skole er placeret tæt på, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilier.

Ejerforeningen er veldrevet og tilbyder både et kælderrum og et stort aflåst loftrum på ca. 5 kvadratmeter, hvilket er en sjælden luksus i byen. Denne lejlighed er ikke bare et hjem, men en livsstil, hvor du kan nyde byens puls og fjordens ro. Velkommen til dit nye hjem i hjertet af 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.

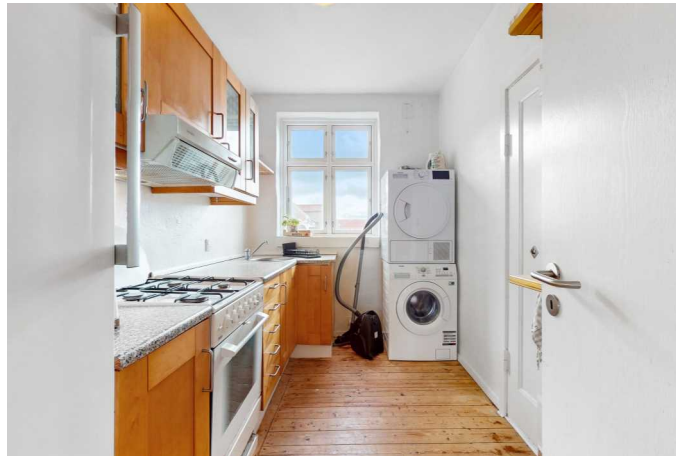
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Peder Skrams Gade 1, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: MP-0003-1097
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 23.07.2024



Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo[®]
Digital ejendomsmægler

Adresse: Peder Skrams Gade 1, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: MP-0003-1097
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

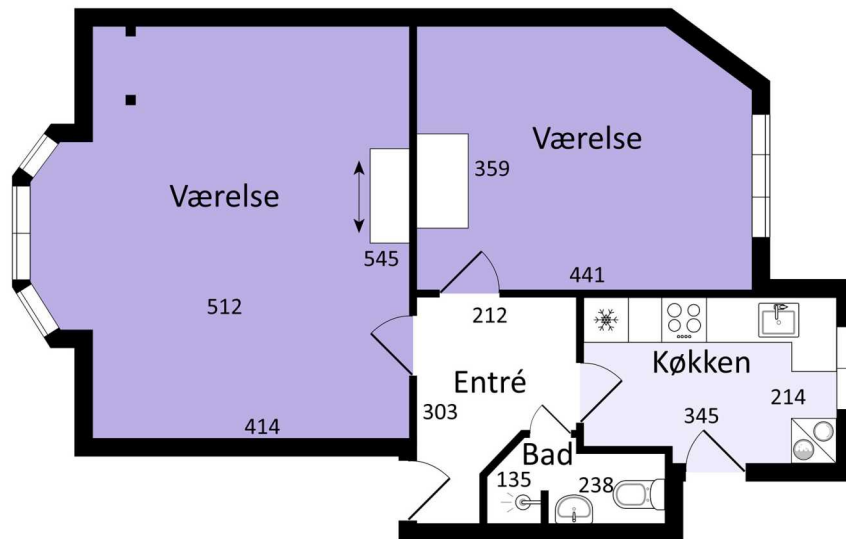
Dato: 23.07.2024



Adresse: Peder Skrams Gade 1, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: MP-0003-1097
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Peder Skrams Gade 1, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: MP-0003-1097
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	959 u Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387445
Ejerl.nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.505.000 kr.
Grundværdi:	813.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.204.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	650.400 kr.

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

Tinglyst areal:	61 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	61 m ²
BBR-boligareal:	63 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	60/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev, E/F Ryesgade 73/P. Skramsgade 1
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:Kommuneplan 2021
Cort Adalers Gade m.fl.**Servitutter:**Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Nr. 1 lyst d. 16.05.1933 lbnr. 941091-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_H-A_417
Nr. 2 lyst d. 27.09.1934 lbnr. 941092-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_H-A_417
Nr. 3 lyst d. 16.07.1956 lbnr. 941093-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_H-A_417
Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 941094-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BB-A_367

Grundejerforening: Vides ikke**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur - Zanussi
Vaskemaskine - AEG
Emhætte - Wasco

Køleskab og tørretumbler følger ikke med. Det ejes af lejerne.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteterLoftrum
Cykelkælder

Adresse: Peder Skrams Gade 1, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: MP-0003-1097
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lockton

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.880 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 500 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 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Peder Skrams Gade 1, 3. tv., 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 1.495.000

 Sagsnr.: MP-0003-1097
 Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.140	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.813	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejerforening	kr.	15.600	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	1.850
Rottebekæmpelse, 2023	kr.	58	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
			Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.513.525
			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		26.611			

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/nettoydelelse 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 8.531 md./ 102.377 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.787 md./ 81.444 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: 23.07.2024
 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/landingside>

Adresse: Peder Skrams Gade 1, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: MP-0003-1097
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 23.07.2024

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-dragkonto	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 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 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.