

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Langelandsgade 26, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 36630001026
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

117 M2 SMUKT ISTANDSAT LEJLIGHED

Øgadekvarteret er en bydel i Aalborg, hvor Østbyens grønne oase - Østre Anlæg, ligger som samlingspunkt og foretrukken område, når der skal slappes af.

Fra lejligheden har du kun 5 min. på cykel til centrum, og i området findes masser af gratis parkeringspladser, og du finder masser af gode indkøbsmuligheder, cafémiljøer og andre shopping muligheder.

Velkommen indenfor

I en høj stueetage findes denne smukt istandsatte lejlighed, hvor der er kræset for de lækre detaljer; rå murstensvæg, flotte gulve og lækkert åbent køkken alrum.

Man træder ind i en entré med plads til hænge jakken og stille skoene fra sig. Rundt om hjørnet og ind i den flotte stue med fed rå murstensvæg og flotte radiatorskjuler – lækre detaljer, der skaber en god helhed.

Åben forbindelse til køkkenalrum med plads til spisebord og lyst køkken, med alt i hårde hvidevarer, og kig til gårdmiljøet. Badeværelset er i god størrelse med bruseniche og opført i flotte materialer.

Fra stuen er der nedgang til kælderetagen, som indeholder tre rigtig flotte rum med lækre gulve og flot lysindfald.

Desuden et wc med vaskemaskine og direkte udgang til bagtrappen med udgang til gårdmiljøet. Hele lejligheden er virkelig sat flot i stand og er helt indflytningsklar. Super lækker lejlighed i to plan med masser af plads og i fede materialer.

En dejlig lejlighed med en god atmosfære centralt beliggende i Aalborg centrum. Vi glæder os til at fremvise dette skønne hjem. Ring til os på tlf. 72170004.

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: Rasmus Lund Christensen



Adresse: Langelandsgade 26, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 36630001026
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

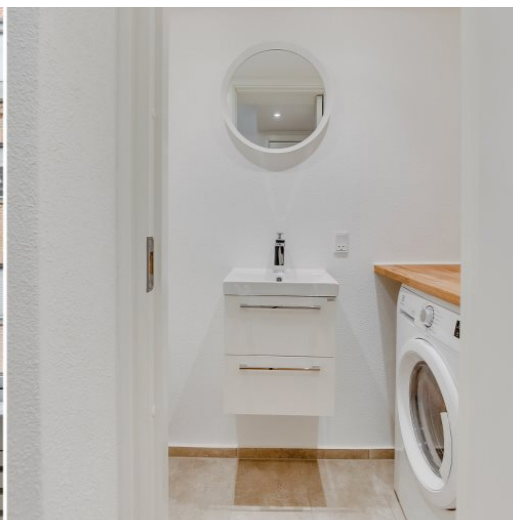
Dato: 24.4.2025



Adresse: Langelandsgade 26, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 36630001026
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 24.4.2025





Adresse: Langelandsgade 26, st.. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 36630001026
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 24.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Langelandsgade 26, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 36630001026
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 5nd Aalborg Markjorder
BFE-nr.: 398139
Ejerl.nr. 2

Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig kommunevej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.300.000,00
Grundværdi: 626.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.040.000,00
Grundlag for grundskyld: 500.800,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	108 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	64 m ²
BBR-boligareal:	61 m ²
Øvrige arealer:	5 m ²
-heraf Pulterrum	5 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 22/100
Adm. fordelingstal: 22/100
Sikkerhed til e/f: 3.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.5.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, særlige vilkår for udsalgssteder
17.5.1934 Dok om fælles brandmur/gavl mv, master mv, hegnsmur 76_H-A_574
7.6.1938 Dok om fælles brandmur/gavl mv, fælles hegnsmur
15.5.2003 Lokalplan nr. 10-069
12.8.2004 Dok om udlæg af fællesarealer mv. i h.t. lov
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Baggård
Pulterrum

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Opvaskemaskine mærke: Whirlpool
type: Ovn mærke: Samsung
type: Komfur mærke:
type: Køleskab mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langelandsgade 26, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 36630001026
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Afventer forsikringspolice.
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000,00

Forbrug: Anslået

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Afventer sælgers varmekonsum.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Separatkloakering:

Jf. <https://www.minkloak.dk/se-hvordan-din-ejendom-er-kloakeret/1> er der planlagt separatkloakering hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er inden år 2065.

Bygningsforsikring via ejerforeningen:

Bygningsforsikring er tegnet via ejerforeningens fælles bygningspolice. Forsikringspræmien og øvrige faste udgifter på hovedejendommen er inklusiv i fællesudgiften, som indbetales til ejerforeningen.

Fællesudgifter:

Køber gøres opmærksom på at de i salgsopstillingen oplyste fællesudgifter er fratrullet vand/vandaflledning samt fælles el. Til orientering er fællesudgifterne der opkræves fra ejerforeningen inklusiv både vand/vandaflledning samt fælles el.

Kælder ej godkendt til beboelse.

Køber gøres opmærksom på at underetagen ikke er godkendt til beboelse.

Adresse: Langelandsgade 26, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 36630001026
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.304,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000,00
Grundskyld	kr. 3.706,00	Ekspedition af ejerpantebrev til EF	kr.	2.500,00
Fællesudgifter anslået	kr. 19.000,00	Tinglysningsafgift vedr. ejerpantebrev til ejerforeningen	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 143,49	Notering af ejerskifte ved administrator, anslået	kr.	1.250,00
		Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	14.450,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.153,49	I alt	kr.	2.115.025,00

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.745 md./ 140.936 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.374 md./ 112.484 år v/ 26,38 %

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: 24.4.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Langelandsgade 26, st. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 36630001026
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 24.4.2025

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:

Afventer ejerlejlighedsskema

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.612.224,92	1.706.120,30	1.672.509,73	DKK	3,51	120.273,19	22,75	10.9			Nej	