

## Salgsopstilling

Adresse: Istedgade 14, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0010-7836  
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Istedgade 14, 2. - en lys og indbydende lejlighed på 97 kvadratmeter, der byder på en perfekt kombination af moderne bekvemmeligheder og en attraktiv placering i Aalborgs pulserende byliv.

Denne lejlighed er en del af en ejendom, hvor der er stor opmærksomhed på vedligeholdelse og fremtidige energiforbedringer. Med en velgennemtænkt renoveringsplan, der sikrer årlige investeringer i ejendommens energioptimering, kan du se frem til et hjem, der ikke blot er behageligt nu, men også i fremtiden.

Indenfor døren mødes du af en stille og rolig opgang, hvor naboskabet værdsættes højt, og de imødekommende beboere bidrager til et rart og trygt miljø. Lejligheden selv er for nylig blevet opdateret med et nyt gulv i køkkenet, der tilføjer rummet en frisk og moderne atmosfære.

Beliggenheden er intet mindre end ideel for dig, der ønsker byens fordele lige ved hånden. Her er du tæt på alt, hvad hjertet begærer - fra dagligdagens nødvendigheder som indkøb og transportmuligheder til kulturelle tilbud og fritidsaktiviteter. Et stenkast fra din hoveddør finder du busstoppstedet, mens indkøbsmuligheder, hyggelige caféer og PureGym er inden for en behagelig gåafstand. Ønsker du at nyde grønne områder eller et mangfoldigt udvalg af streetfood, er Vesterfjord park og Streetfood-markedet kun en kort spadseretur væk.

Som en ekstra bonus har ejendommen råderet over eget cykelskur og cykelkælder, hvilket gør det nemt og sikkert at opbevare din cykel.

Opdag muligheden for at skabe dit nye hjem på Istedgade 14, 2., hvor fremtidens visioner og byens charme går hånd i hånd. Her kan du skabe dit eget urbane fristed, hvor komfort og nærhed til byens liv er i højsædet.

### 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: Kim Hougaard

Adresse: Istedgade 14, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0010-7836  
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024



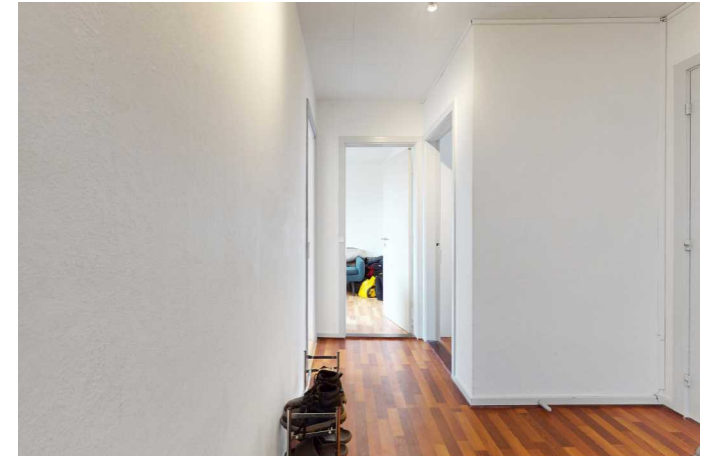
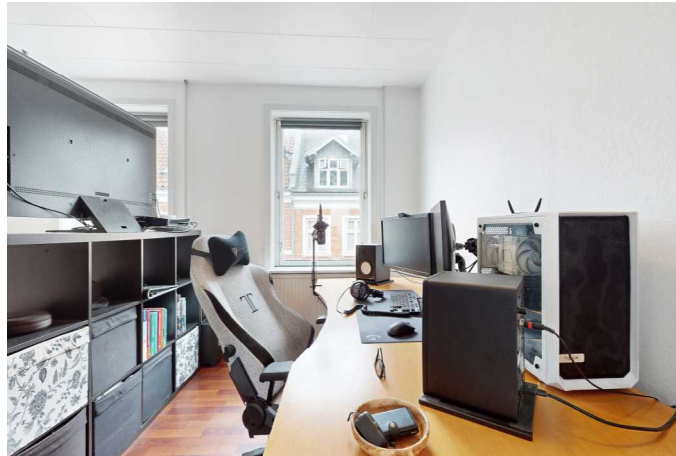
# Estaldo

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

Adresse: Istedgade 14, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0010-7836  
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

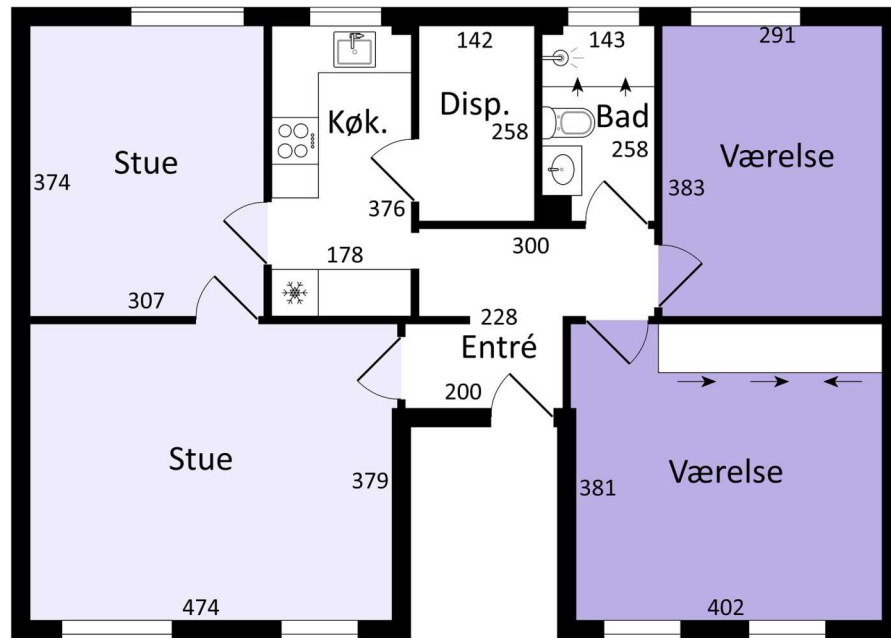
Dato: 31.08.2024



Adresse: Istedgade 14, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0010-7836  
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Istedgade 14, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0010-7836  
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1117 Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	388372
Ejerl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1890

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.997.000 kr.
Grundværdi:	997.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.597.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	797.600 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**

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

Køleskab - Bosch  
Komfur - Gorenje  
Emhætte - Gorenje  
Opvasker - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	0 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	97 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	26/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

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

Byfornyelsesbeslutning, Dannebrogsgadekvarteret Karré 5 - Øst, Fredericiagade, Istedgade og Absalonsgade

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021  
Kastetvej, Absalonsgade, Dannebrogsgade m.fl.**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 10.10.1898 lbnr. 942893-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Filnavn: 76\_A-A\_497

Nr. 2 lyst d. 16.11.1933 lbnr. 942894-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Filnavn: 76\_A-A\_497

Nr. 3 lyst d. 17.03.1956 lbnr. 942895-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Filnavn: 76\_A-A\_497

Nr. 4 lyst d. 08.10.1965 lbnr. 942896-76 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, parkeringsanlæg, Prioritet forud for pantegæld  
Filnavn: 76\_A-A\_497

Nr. 5 lyst d. 17.12.1965 lbnr. 942897-76 Tillægstekst Dok om forbud mod beboelse  
Filnavn: 76\_A-A\_497

Nr. 6 lyst d. 08.07.1966 lbnr. 942898-76 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, senest efter 1 jan 1970  
Filnavn: 76\_A-A\_497

Nr. 7 lyst d. 30.11.1992 lbnr. 63019-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 09023  
Filnavn: 76\_A-A\_76

Nr. 8 lyst d. 17.05.1993 lbnr. 20791-76 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv  
Filnavn: 76\_BE-A\_192

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Brugsret og fællesfaciliteter**Kælderrum  
Fællesvaskeri - Betales over fællesudgifterne  
Fælles depot rum, cykelskur og tørrerum til vasketøj

Adresse: Istedgade 14, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0010-7836  
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Tilgår som følge af manglende ejerlejlighedsskema.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.484 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2016  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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: Energimærke D.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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 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.

**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.

Adresse: Istedgade 14, 2., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: EK-0010-7836  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.148	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.902	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Ejerforening	kr.	28.200	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	60	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	2.014.675
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1 år		42.310			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.261 md./ 135.138 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.959 md./ 107.510 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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: Istedgade 14, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0010-7836  
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024

**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