

Salgsopstilling

Adresse: Ivar Huitfeldts Gade 11, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: KH-0021-0161
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Ivar Huitfeldts Gade 11, 3. th - en attraktiv lejlighed, der byder på en perfekt kombination af moderne bekvemmeligheder og en uovertruffen placering i Aalborg. Denne indbydende 51 m² store lejlighed er ideel for singlen eller parret, der drømmer om et hjem med både karakter og komfort.

Lejligheden åbner op til en lys og velindrettet stue, hvor store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og giver rummet en luftig atmosfære. Herfra kan du nyde en betagende udsigt til fjorden, der indbyder til afslapning efter en lang dag. Det åbne køkken er både stilrent og funktionelt, og skaber en naturlig forbindelse mellem madlavning og hyggelige stunder i stuen.

Det separate soveværelse er en fredfyldt oase, hvor du kan trække dig tilbage og lade op. Med plads til både dobbeltseng og garderobe er der tænkt på både komfort og opbevaring.

Beliggenheden er uden tvivl en af lejlighedens største fordele. Her bor du tæt på Aalborgs pulserende byliv med et væld af shoppingmuligheder, caféer og kulturelle tilbud lige ved hånden. Samtidig er du her tæt på grønne områder, hvor du kan nyde naturen og få et afbræk fra byens travlhed.

Denne lejlighed er en unik mulighed for at skabe et hjem med både sjæl og udsigt. Er du på udkig efter en bolig, der kombinerer det bedste fra byen med en følelse af ro og skønhed, så er Ivar Huitfeldts Gade 11, 3. th det perfekte match for dig.

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.

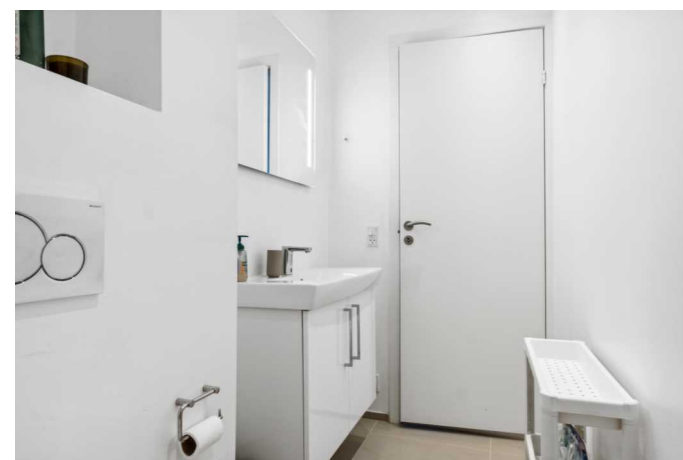
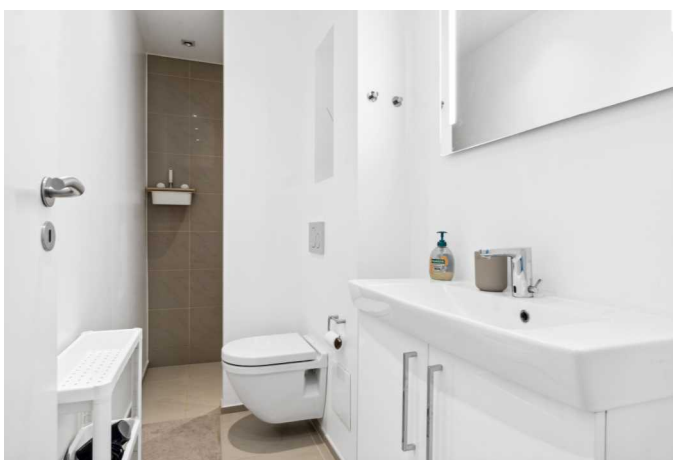
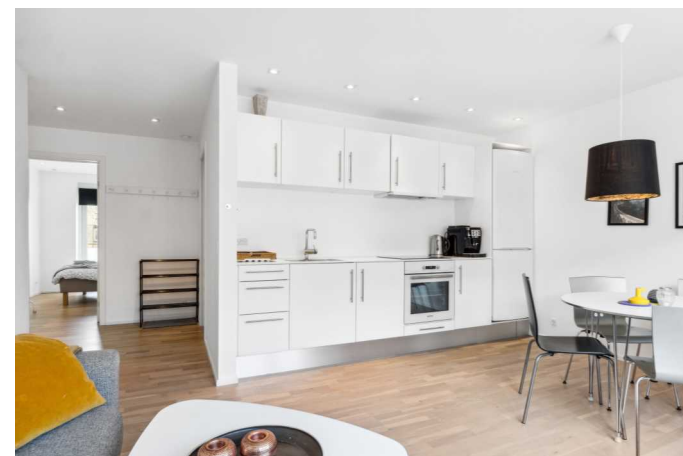
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Ivar Huitfeldts Gade 11, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: KH-0021-0161
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

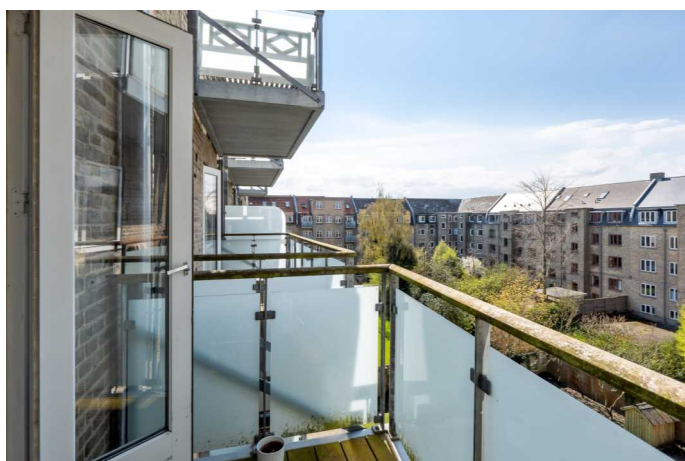
Dato: 23.07.2024



Adresse: Ivar Huitfeldts Gade 11, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: KH-0021-0161
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 23.07.2024



Adresse: Ivar Huitfeldts Gade 11, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: KH-0021-0161
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 80 aon Aalborg Markjorder
BFE-nr.: 394098
Ejerl.nr.: 17
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1955/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.212.000 kr.
Grundværdi: 695.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 969.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 556.000 kr.

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 48 m²
Heraf tinglyst boligareal: 44 m²
Heraf loftsareal: 4 m²
BBR-boligareal: 51 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 25/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev Ejerpantebrev,
E/F 1. februar 1946
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 Adellers Gade m.fl.

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Nr. 1 lyst d. 20.04.1954 lbnr. 991540-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_N-A_697
Nr. 2 lyst d. 13.05.1954 lbnr. 991541-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_N-A_697
Nr. 3 lyst d. 11.12.1954 lbnr. 991542-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, Altaner m.v. Filnavn: 76_N-A_697
Nr. 4 lyst d. 18.09.1958 lbnr. 991543-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_N-A_697
Nr. 5 lyst d. 28.10.1976 lbnr. 991544-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, 1 Februar Filnavn: 76_AY-A_621
Nr. 6 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 991545-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BB-A_367

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum

Adresse: Ivar Huitfeldts Gade 11, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: KH-0021-0161
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales aconto kr. 250 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 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 Elinstallationssrapport.

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.

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 salgsopstilling, 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 forurenet, 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Ivar Huitfeldts Gade 11, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: KH-0021-0161
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.945	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.398.000
Grundskyld	kr.	4.114	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Ejerforening	kr.	10.452	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	1.850
Låneydelse fælleslån 1	kr.	4.360	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Låneydelse fælleslån 2	kr.	3.520	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Henlæggelse til vedligeholdelse	kr.	1.250	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	26		kr.	
Adminkstration af fælleslån	kr.	600	I alt		1.415.925
			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		29.268			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.984 md./ 95.812 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.352 md./ 76.220 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/landingsside>

Adresse: Ivar Huitfeldts Gade 11, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: KH-0021-0161
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

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:
Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånene udgør kr. 18.796,81 pr. 31.12.2023.

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