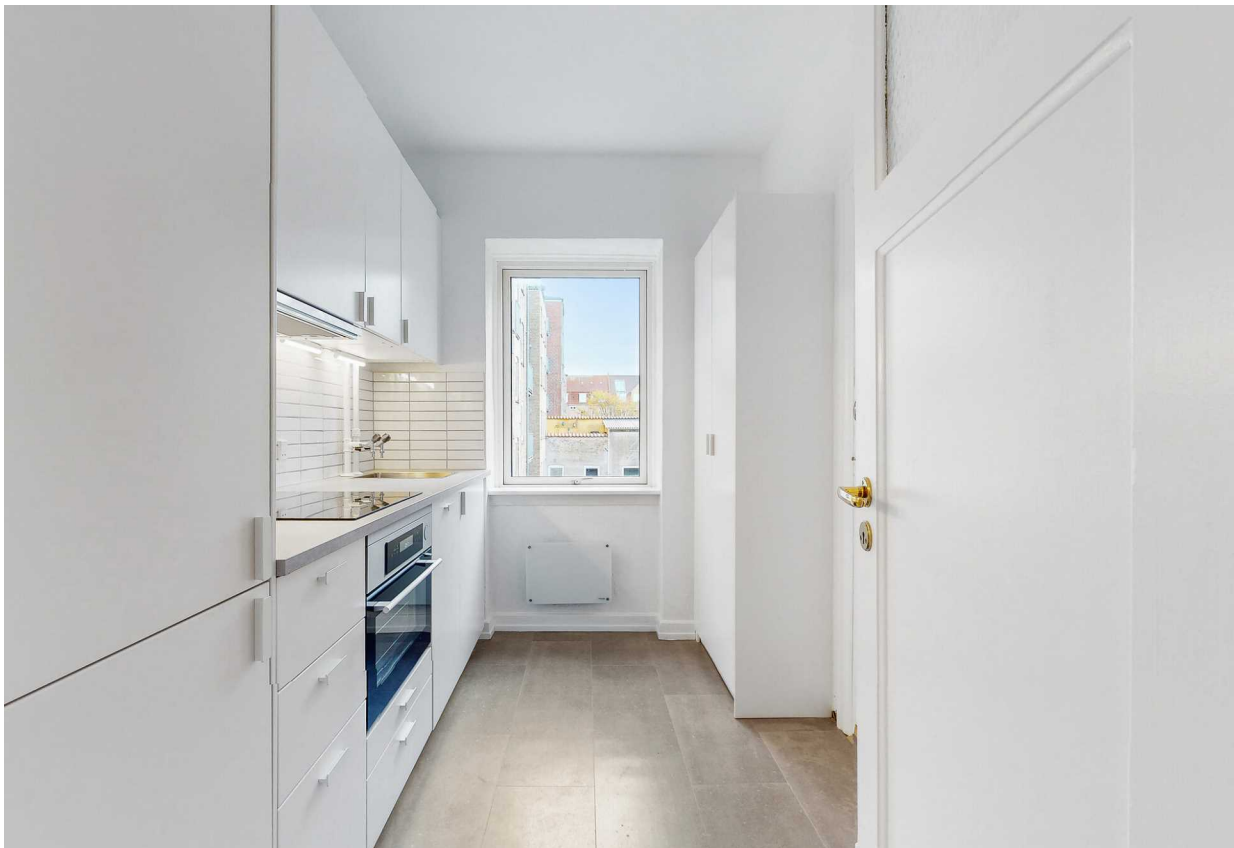


Salgsopstilling

Adresse: Willemoesgade 8, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.050.000Sagsnr.: SU-0016-6498
Ejerudgift/md.: 1.397

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Beliggende i rolige og nære omgivelser i udkanten af centrum, venter jer i et af Aalborgs mest populære kvarter denne lyse og indflytningsklar lejlighed på Willemoesgade 8, 1.tv. Her er I både tæt på Limfjorden, centrums summen og alt det I behøver for at kunne få hverdagen til at løbe rundt.

I bydes indenfor i lejlighedens fine entré, hvor lyse rammer og flot plads sikrer jer et dejligt rum at lande i.. Herfra har I adgang til lejlighedens øvrige rum, og turen starter i det herlige køkken. Med sine hvide fronter komplimenteret af den hvide bordplade sikrer køkkenet jer rene linjer, når hverdagens livretter kreeres - Hertil får I fornemt opbevarings -og bordplads. I stuen inviterer det store vinduesparti en masse dejligt lys indenfor, der skaber et dejligt rum at leve i med plads til både hyggeligt spisearrangement, hvor vennerne kan inviteres over til lækre middage, såvel som et afslappende sofahjørne og soveværelse, der fornemt kan indrettes med flytbar skillevæg.

Til sidst er det funktionelle badeværelse med brus, toilet og vask i møblement. Til lejligheden er der desuden et kælderrum med plads til øvrig opbevaring samt mulighed for parkering foran ejendommen.

Når sommeren banker på, kan I med fordel benytte jer af den fælles gårdhave med borde og bænke, hvor skønne sommerdage kan nydes.

Med base i Vestbyen får I en af Aalborg centrums bedste placeringer. På blot 5 minutters cykeltur kan I stå i Vestre Fjordpark med sommeren og vinterens bedste bade faciliteter, mens I langs havnen kan nyde det hyggelige havnemiljø med Aalborg Street Food, hvor I finder alle jeres livretter. Ydermere, tager det jer blot 5 minutter på cykel, før I står blandt alle byens hyggelige caféer og mange shoppingmuligheder. Hertil når I alle byens uddannelsessteder med den nye Plusbus, der går lige udenfor hoveddøren.

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: Willemoesgade 8, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.050.000Sagsnr.: SU-0016-6498
Ejerudgift/md.: 1.397

Dato: 19.04.2024



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



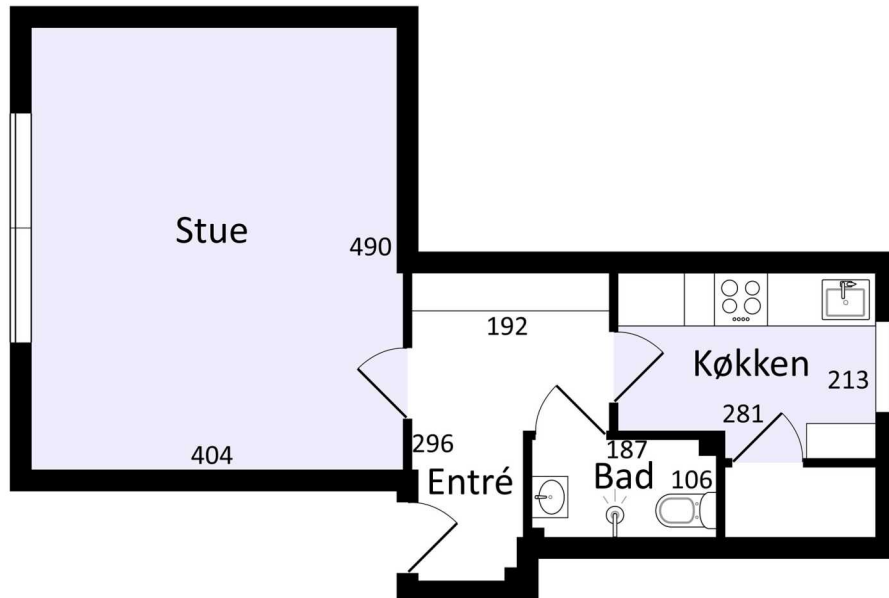
Terrasse



Facade

Adresse: Willemoesgade 8, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.050.000Sagsnr.: SU-0016-6498
Ejerudgift/md.: 1.397

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Willemoesgade 8, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.050.000

Sagsnr.: SU-0016-6498
Ejerudgift/md.: 1.397

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 80 acu Aalborg Markjorder
BFE-nr.: 400393
Ejerl.nr.: 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1937/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.129.000 kr.
Grundværdi: 545.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 903.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 436.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Varmluft ovn med damp: Ikea
Keramisk kogeplade: Ikea
Køle/fryseskab: Ikea
Emhætte: Ikea
Opvaskemaskine: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 45 m²
Heraf tinglyst boligareal: 44 m²
Heraf kælderareal: 1 m²
BBR-boligareal: 51 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 4/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

17.01.1936-989653-76 - Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
07.01.1937-989654-76 - Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
21.01.1937-989655-76 - Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
22.06.1956-989656-76 - Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
17.09.1979-989657-76 - Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
20.06.2002-54170-76 - Tillægstekst Tillæg til normalvedtægter

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

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Cort Adellers Gade m.fl.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Vaskerum

Adresse: Willemoesgade 8, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.050.000Sagsnr.: SU-0016-6498
Ejerudgift/md.: 1.397

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.501 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022/2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto kr. 650 pr. måned til varme

Der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse som ikke fremgår af salgsopstillingen.

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 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

Adresse: Willemoesgade 8, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.050.000

Sagsnr.: SU-0016-6498
Ejerudgift/md.: 1.397

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år

3.226
4.606
8.880
51

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.050.000
Tinglysningsafgift af skødet	8.150
Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
I alt	1.059.650

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

16.764

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.031 md./ 72.370 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.798 md./ 57.576 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Willemoesgade 8, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: 1.050.000

Sagsnr.: SU-0016-6498
Ejerudgift/md.: 1.397

Dato: 19.04.2024

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: Ingen
--	--

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

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 indværende 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 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.

Husdyr: Det er tilladt at holde hund og kat, dog med undtagelser, se husorden.

Udlejning: Tilladt, se vedtægter

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.