

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Finlandsgade 1, 3. th., 9000 Aalborg
Købspris: 720.000Sagsnr.: EK-0018-4097
Boligydelse/md.: 1.370

Dato: 14.02.2024



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Finlandsgade 1, 3. th - en indbydende lejlighed, der udstråler hjemlig hygge og byder på en beliggenhed, der er ideel for både familier og studerende. Denne attraktive bolig er placeret i hjertet af Aalborg, hvor byens pulserende liv kan nydes, samtidig med at man har fredelige rammer at trække sig tilbage til.

Lejligheden er beliggende tæt på Sønderbroskolen, hvilket gør morgenrutinerne lettere for børnefamilier, og for de studerende er der nem adgang til Turøgade Gymnasium. Daginstitutionen Bonholmsgade er ligeledes inden for gåafstand, hvilket sikrer en problemfri hverdag for de mindste familiemedlemmer.

Denne bolig er en oplagt mulighed for dig, der ønsker at kombinere det urbane byliv med nærhed til uddannelsesinstitutioner og børnepasning. Med en placering i Aalborgs attraktive område, er du aldrig langt fra byens mange tilbud, hvad enten det er kulturelle oplevelser, shoppingmuligheder eller byens grønne områder.

Indenfor lejlighedens vægge finder du en velindrettet og indbydende atmosfære, hvor hvert rum er tænkt med omtanke for at skabe de hyggelige stunder. - en bolig, der venter på at blive fyldt med liv og glade dage.

Opdag mulighederne ved Finlandsgade 1, 3. th og forestil dig dit nye liv i denne charmerende lejlighed, hvor alt, hvad du behøver, er inden for rækkevidde. En bolig, der både er praktisk og hyggelig.

Vigtig information:

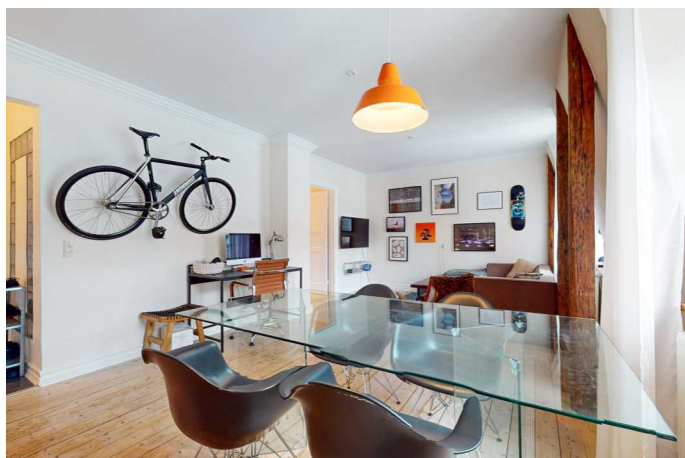
Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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.

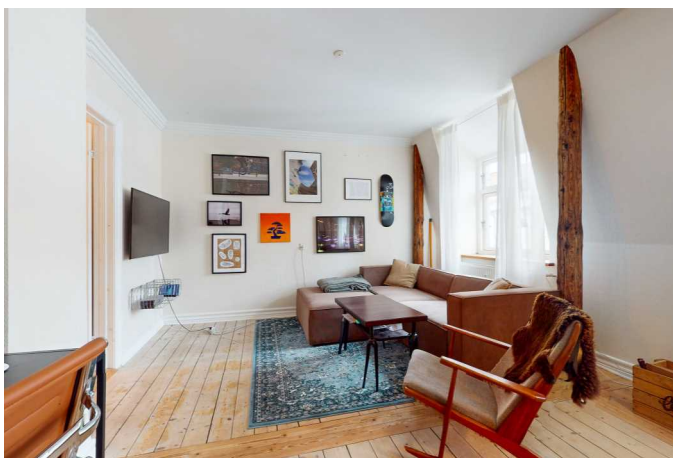
Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Finlandsgade 1, 3. th., 9000 Aalborg
Købspris: 720.000Sagsnr.: EK-0018-4097
Boligydelse/md.: 1.370

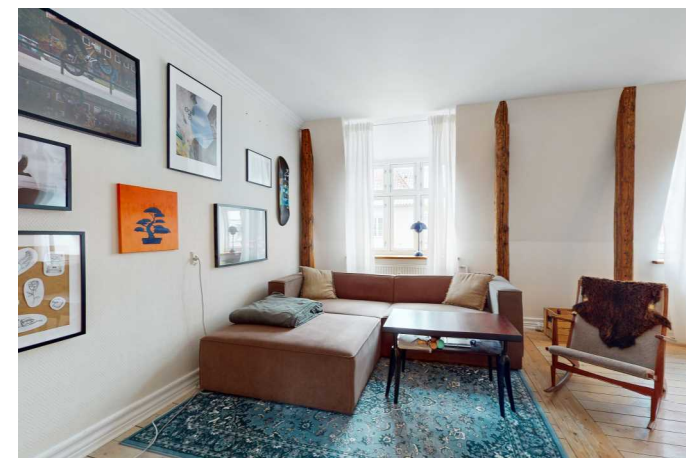
Dato: 14.02.2024



Spisestue



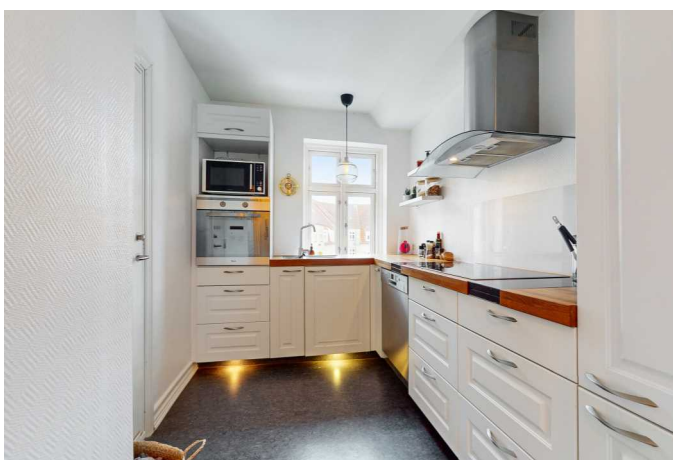
Stue



Stue



Køkken



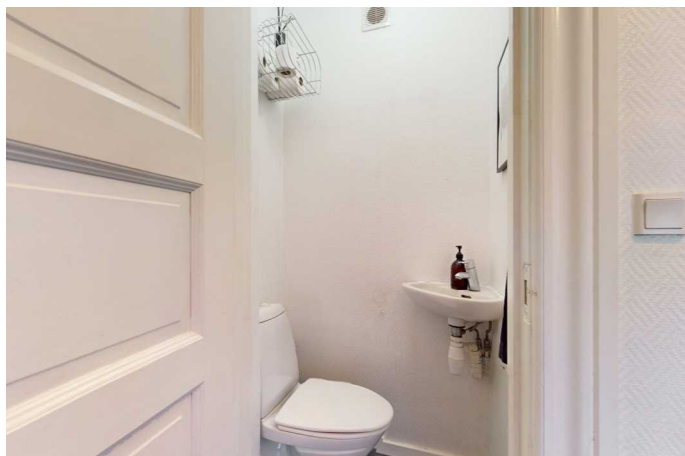
Køkken



Køkken

Adresse: Finlandsgade 1, 3. th., 9000 Aalborg
Købspris: 720.000Sagsnr.: EK-0018-4097
Boligydelse/md.: 1.370

Dato: 14.02.2024



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Udendørs



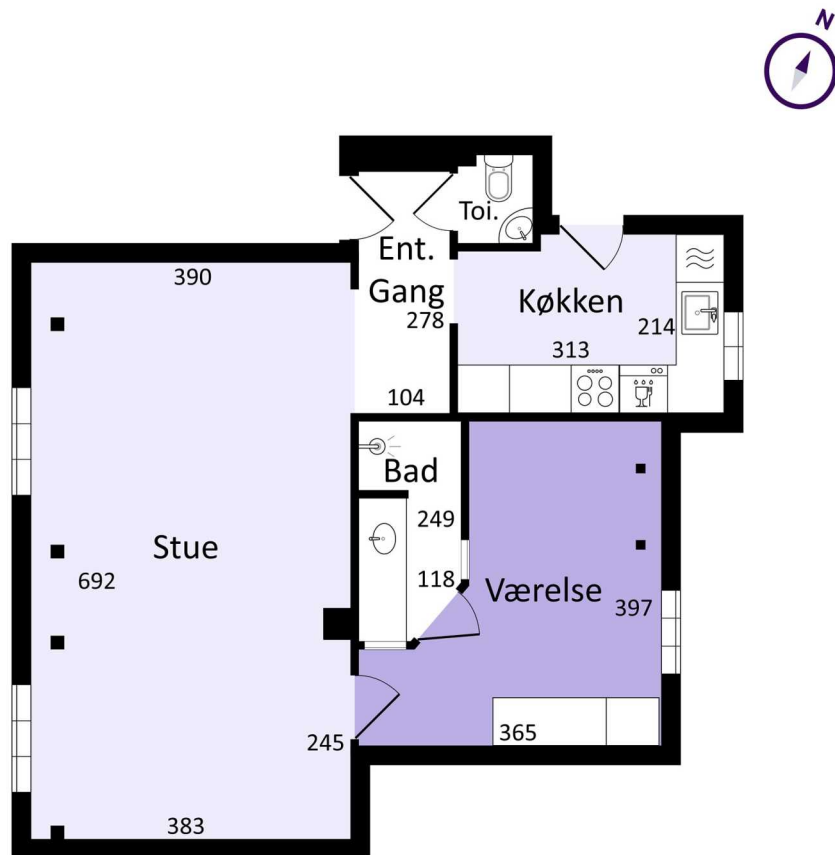
Facade



Gårdmiljø

Adresse: Finlandsgade 1, 3. th., 9000 Aalborg
Købspris: 720.000Sagsnr.: EK-0018-4097
Boligydelse/md.: 1.370

Dato: 14.02.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Finlandsgade 1, 3. th., 9000 Aalborg
Købspris: 720.000

Sagsnr.: EK-0018-4097
Boligydelse/md.: 1.370

Dato: 14.02.2024

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 5 gr Aalborg Bygrunde
BFE-nr.: 5543121
Opført/ombygget år: 1922/2011
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 30.03.2023
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 83.000.000
Energimærkning: Energimærke E.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 700/82500
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1540/170830
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Fremgår af nøgleoplysningsskema for selve andelsboligen.
Brugsret:

Fællesfaciliteter: Kælderum
Cykelkælder

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 62 m²
Andre arealer ifølge BBR: 0 m²

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Tørretumbler, Opvasker, Bruser.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andelsboligforeningens hjemmeside:
aaabf.dk

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Sjællandsgade, Vendsysselsgade m.fl.

Servitutter:

- 22.09.1923-977076-76 - Tillægstekst, Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod butikker
- 18.09.1958-977077-76 - Tillægstekst, Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Finlandsgade 1, 3. th., 9000 Aalborg
Købspris: 720.000Sagsnr.: EK-0018-4097
Boligydelse/md.: 1.370

Dato: 14.02.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.440 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024 aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 620 pr. måned til varme og vand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Gjensidige
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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 6

Adresse: Finlandsgade 1, 3. th., 9000 Aalborg
Købspris: 720.000Sagsnr.: EK-0018-4097
Boligydelse/md.: 1.370

Dato: 14.02.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	628.581
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	kr.	91.618
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	720.199
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	
	kr.	-199

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 720.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	720.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	16.440
--	-----	--------

Boligydelse i alt pr. år	kr.	16.440
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	1.370

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	720.000
Gebyr til administrator, ANSLÆT	kr.	2.000
Pr. adkomsterklæring, ANSLÆT	kr.	1.500

I alt kr. 723.500

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	720.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	71.438
Teknisk pris	kr.	791.438

Adresse: Finlandsgade 1, 3. th., 9000 Aalborg
Købspris: 720.000Sagsnr.: EK-0018-4097
Boligydelse/md.: 1.370

Dato: 14.02.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Nej

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej Se betingelser i Vedtægter §10. Forældrekøb tilladt Jf. Vedtægter §3Husdyr: ____ Ja ☒ Nej Nej der må ikke holdes hund og kat, jf. Vedtægter §11Gæld uden for købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ NejOplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
RD A/S, kontantlån	Kontantlån		12.122.000	7.610.192			Nej		
Der er tinglyst	Ejerpantebrev		1.000.000				Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Finlandsgade 1, 3. th., 9000 Aalborg
Købspris: 720.000Sagsnr.: EK-0018-4097
Boligydelse/md.: 1.370Dato: 14.02.2024

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 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 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.

Købers kontantbehov:

Køber gøres særligt opmærksom på, at der kan være et ekspeditionsgebyr til andelsboligforeningen i forbindelse med udarbejdelse af overdragelsesaftalen.