

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Hadsundvej 28, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: 198.000Sagsnr.: SU-0013-4996
Boligyldelse/md.: 5.358

Dato: 29.04.2024



Beskrivelse af andelsboligen:

Er drømmen at finde en base med kort afstand til hverdagens gøremål og grønne områder? Så skal I ikke længere end til Hadsundvej 28. Her venter jer en velindrettet lejlighed, der med sine velfordelte kvadratmeter og fornemme planløsning står klar til at skabe rammerne for jeres nye hverdag i hjertet af Aalborg.

Første møde med jeres nye hjem er entréen, der fører jer videre ind i alrummet. Med sine lyse trægulve og dejligt lysindfald tilfører alrummet en helt særlig stemning og varme, når køkken og stue forenes og skaber skønne rammer for hverdagen. Køkkenet byder på fornem opbevarings- og bordplads, hvor I sagtens kan være mere end én kok, når måltider kreeres. I åben forbindelse med køkkenet er stuen, der kan indrettes efter eget behov med et touch af jeres personlige præg.

Lejlighedens værelse fremstår ligeledes rummeligt og hyggeligt med flot plads til dobbeltsengen såvel som garderobeskabet og skrivebordshjørne. Når sommeren banker på, kan I direkte herfra tilgå altanen, hvor morgenkaffe kan tages med ud og nydes - uden at blive særligt generet af støj omkring jer. Slutteligt er det lyse badeværelse med toilet, separat bruser og vask i møblement.

Som et stort plus til lejligheden er der gratis vaskeri i kælderen. Hertil er der cykelkælder til fri afbenyttelse, mulighed at få eget kælderrum, og der er stort set altid parkering at finde foran ejendommen.

Foruden at være placeret i hjertet af hyggelige Aalborg, bosætter I jer helt centralt i forhold til byens mangfoldige tilbud. Kun 5 minutters gang fra hjemmet når I centrum, hvor cafébesøg, shopping og kulturliv venter jer. Hertil kan I nyde grønne omgivelser kort fra hoveddøren i Østre Anlæg samt den dynamiske havnefront. Endnu et plus er den nemme adgang til offentlig transport til byens uddannelsessteder, når cyklen skulle være flad.

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.

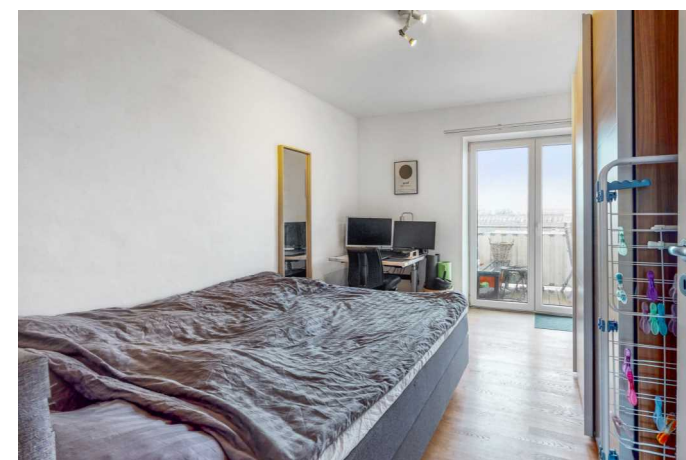
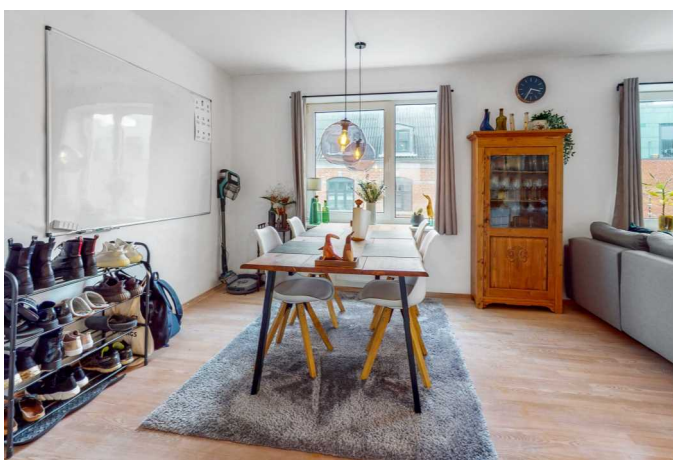
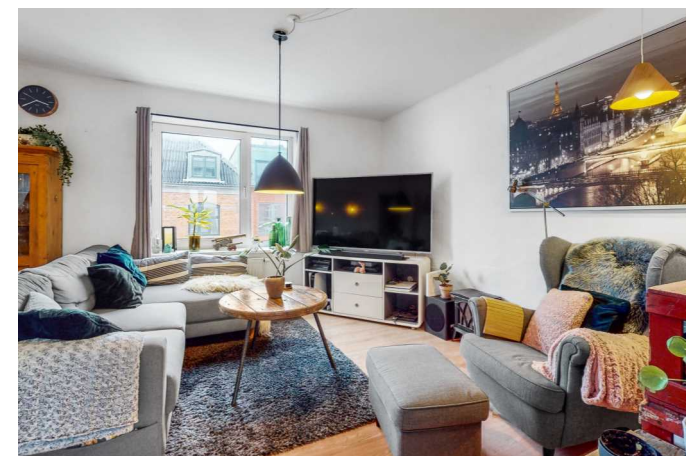
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Hadsundvej 28, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: 198.000

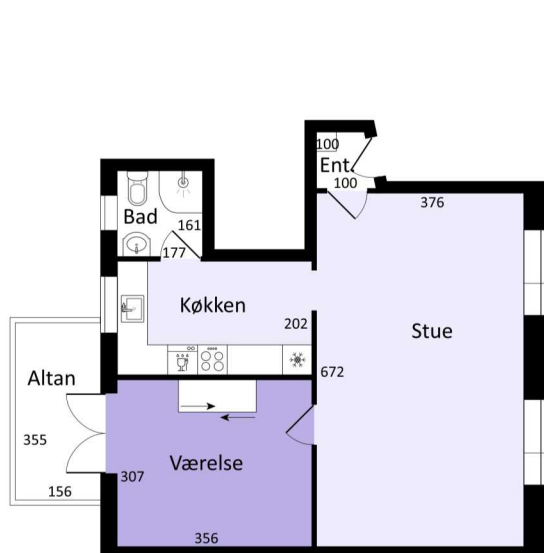
Sagsnr.: SU-0013-4996
Boligydelse/md.: 5.358

Dato: 29.04.2024



Adresse: Hadsundvej 28, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: 198.000Sagsnr.: SU-0013-4996
Boligydelse/md.: 5.358

Dato: 29.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hadsundvej 28, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: 198.000

Sagsnr.: SU-0013-4996
Boligydelse/md.: 5.358

Dato: 29.04.2024

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 12 k Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1902/2007
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2020
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 11.800.000
Energimærkning: Energimærke D.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 214297/2100460
Fordelingstal vedr. boligafgift: 214297/2100460
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Cykelrum, Vaskekælder, parkering i gården efter først til mølle

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 67 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):
Opvaskemaskine, Køle/frys, Ovn, Emhætte.

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:

Servitutter:

Nr. 1: 06.08.1904 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 2: 21.12.1907 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 3: 25.06.1910 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4: 29.10.1910 - Dok om overkørsel, fælles ind -og udkørsel mv.
Nr. 5: 07.01.1911 - Dok om forsynings-afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv, plankeværk
Nr. 6: 18.07.1929 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Kommuneplan 2021

Lokalplan: Boligområde, del af område B2 Vejgård Center 10-016
Lokalplan Byfornyelse og etageanvendelse, Vejgård Center 11-004

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hadsundvej 28, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: 198.000Sagsnr.: SU-0013-4996
Boligydelse/md.: 5.358

Dato: 29.04.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/Blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 350 pr. måned til varme
Der betales aconto kr. 250 pr. måned til 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
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Police foreligger ikke endnu

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: Hadsundvej 28, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: 198.000

Sagsnr.: SU-0013-4996
Boligydelse/md.: 5.358

Dato: 29.04.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	477.306
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	477.306
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	279.306

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 198.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 198.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	64.296
Boligydelse i alt pr. år	kr.	64.296
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	5.358

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	198.000
Gebyr til administrator, ANSLÆT	kr.	2.000
Pr. adkomsterklæring, ANSLÆT	kr.	1.500

I alt kr. 201.500

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.	198.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	766.694
Teknisk pris	kr.	964.694

Adresse: Hadsundvej 28, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: 198.000Sagsnr.: SU-0013-4996
Boligydelse/md.: 5.358

Dato: 29.04.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:Venteliste: Nej
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ NejGæld uden for købesummen:

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

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.
Realkredit, fastforrentet	Kontantlån		6.727.264				Nej		Løbetid 27 år
Realkreditlån,	Kontantlån		893.963				Ja indtil		Afdrag begynder april 2026
Kassekredit			83.838				Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Ejerpantebrev kr. 380.000 til Spar Nord Bank fra 10.03.2003

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: Hadsundvej 28, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: 198.000Sagsnr.: SU-0013-4996
Boligydelse/md.: 5.358Dato: 29.04.2024

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 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.

Købers kontantbehov:

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

Gæld udenfor købesummen:

Ingen