

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Augustenborggade 23E, 4. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 330.000

Sagsnr.: SU-0013-9728
Boligyldelse/md.: 3.578

Dato: 08.03.2024



Beskrivelse af andelsboligen:

Er drømmen at finde en bolig placeret centralt men i rolige omgivelser ugeneret af byens livlige gader. Så skal du ikke længere end til Augustenborggade 23E, hvor du her finder en velindrettet lejlighed med gode muligheder for at præge indretningen og stilen selv.

Når døren går op på 4. sal bydes du indenfor i entréen, hvor overtøjet kan hænges i de smart indbyggede skabe. Herfra har du adgang til lejlighedens øvrige rum, med det funktionelle badeværelse forenden af entréens fordelingsgang, tekøkkenet der forventes modernisering samt den store og lyse stue, der byder på flot plads til indretning lige efter behag. Et spiseområde, hvor vennerne kan samles om måltiderne, kan placeres foran vinduet med udsigt til solnedgangen, der nærmest ikke findes magen til i Aarhus C. Hertil kan du indrette dig med hyggelig sofasove, hvor du kan slappe af til en god serie og sove, når natten falder på.

Til lejligheden medfølger et kælderrum, cykelgarage samt mulighed for gratis parkering foran ejendommen.

Med denne bynære beliggenhed ligger hele Aarhus for dine fødder. Med centrum 7 minutters cykeltur fra hoveddøren, kan du selv vælge mellem et hav af indkøbsmuligheder samt lækre spisesteder. Og som en ekstra luksus til lejligheden medfølger klippekort til 10 middage om måneden i restauranten. Hertil kan du frit benytte ejendommens bibliotek, terrasse, petanque-bane, kiosk og værksted, hvor selskabslokale og gæsteværelse kan lejes billigt. Tilmeld kan du også snart blive en del af byens rige kultur- og fritidsliv, og når tempoet skal sættes ned, kan du nyde en gåtur i Langelæsparken kort fra hjemmet.

Perfekt for studerende eller enlige. Forældre køb er oplagt, da fremleje er muligt 1 gang, men i ubegrænset tid.

Tekøkkenet er ældre, men funktionelt, trænger måske til en opgradering, hvilket er afspejlet i prisen

Vigtig information:

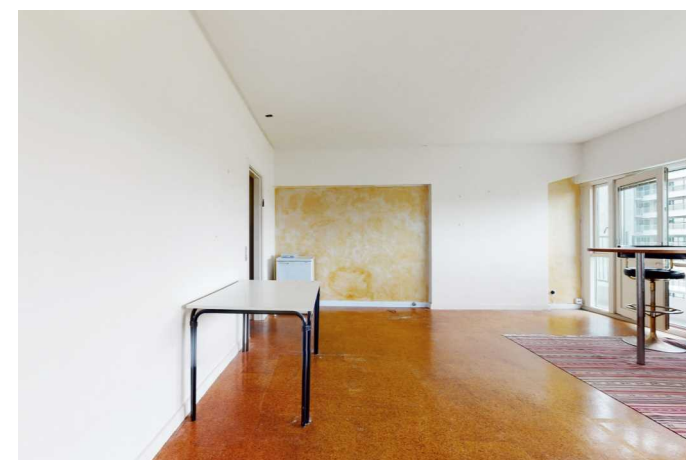
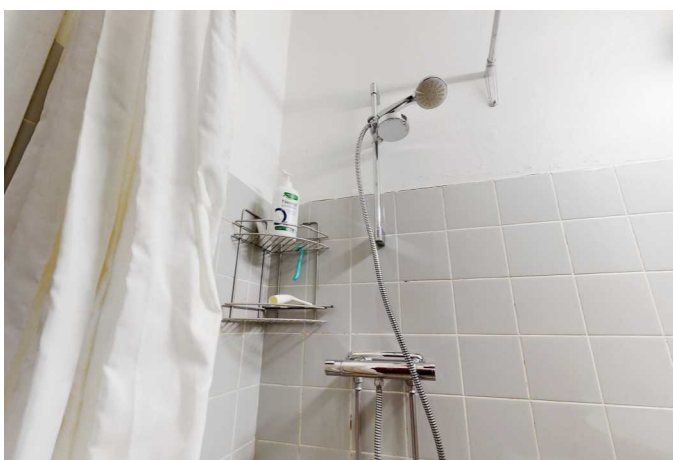
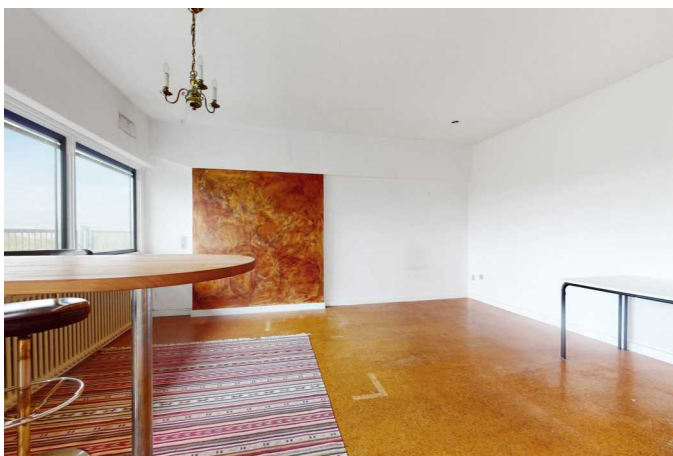
Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Augustenborggade 23E, 4. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 330.000Sagsnr.: SU-0013-9728
Boligydelse/md.: 3.578

Dato: 08.03.2024



Adresse: Augustenborggade 23E, 4. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 330.000

Sagsnr.: SU-0013-9728
Boligydelse/md.: 3.578

Dato: 08.03.2024

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 727 3 Marselisborg, Århus Jorder
BFE-nr.: 5636231
Opført/ombygget år: 1960
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: Ej oplyst
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 86.000.000
Energimærkning: Energimærke B.

Fællesfaciliteter: Fælles vaskeri, Bibliotek, Terrasse,
Orangeri, Udestue, Petanque-bane, Restaurant, Kiosk,
Værksted, Dagligstue, Selskabslokale, Gæsteværelser

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 34/100
Fordelingstal vedr. boligafgift: 34/100
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Brugsret: Kælderrum, Cykelkælder, Parkering (først til mølle)

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 63 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):
Køleskab: Bosch, Opvaskemaskine: Siemens.

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:

Tinglyste servitutter:

15.01.1958-216-63 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv parkeringsplads, garageanlæg
15.01.1958-218-63 Dok om kommunens ret til i året 2055 eller senere at overtage ejendommen
05.01.1961-87-63 Dok om vejret mv
07.09.1961-4527-63-S0001 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv
07.09.1961-4533-63 Dok om kommunens eventuelle overtagelse af ejendommen i april md år 2055
07.11.1961-5552-63 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
07.11.1961-5553-63 Dok om fælles elektrolyse og trykforøgeranlæg for vand, Ikke til hinder for prioritering
27.11.1963-5837-63 Lejekontrakt med Århus kommunale værker, Resp lån i off midler
09.06.1964-3269-63 Dok om vejret mv godtgørelse til Langenæshus for vejanlæg
31.03.2009-23111-63 Dok om affaldsstation og gangbro

Lokalplan:

Område til offentlige formål, skole- og institutionsformål ved Langenæsstien, Langenæs

Kommuneplan:

Landskab. Bilag til KP13 og 17
Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17
Kommuneplan 2017
Højhuspolitik. Suppleret 2018
Sammenskrevet udgave af Kommuneplan 2017 med alle kommuneplantillæg og temaplaner
Tillæg nr. 105 til Kommuneplan 2017

Foreningens hjemmeside: www.langenaeshus.dk

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Augustenborggade 23E, 4. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 330.000Sagsnr.: SU-0013-9728
Boligydelse/md.: 3.578

Dato: 08.03.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Vand er inkl. i fællesudgifterne/boligafgift

Der betales kr. 1.150 aconto varme pr. kvartal.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

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:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Adresse: Augustenborggade 23E, 4. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 330.000

Sagsnr.: SU-0013-9728
Boligydelse/md.: 3.578

Dato: 08.03.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	430.000
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	430.000
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	100.000

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 330.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	330.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. sælgers oplysning	kr.	42.936
Boligydelse i alt pr. år	kr.	42.936
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	3.578

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	330.000
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	10.734
Depositum	kr.	21.468

I alt kr. 362.202

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.	330.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	

Teknisk pris Afventer andelsboligforeningens Nøgleoplysningsskema

Adresse: Augustenborggade 23E, 4. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 330.000

Sagsnr.: SU-0013-9728
Boligyldelse/md.: 3.578

Dato: 08.03.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Der henvises til side 6

Venteliste:
Fremleje: ☐ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☐ Ja ☒ Nej

Gæld uden for købesummen:

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

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Jyske Realkredit			14.632.032		1		Nej		
Jyske Realkredit			13.600.000		2		Nej		
Jyske Realkredit			30.575.879		2		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: Augustenborggade 23E, 4. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 330.000

Sagsnr.: SU-0013-9728
Boligydelse/md.: 3.578

Dato: 08.03.2024

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Større instandsættelsearbejder:

I 2024-2025 skal der laves lidt større tagarbejde.

Der er indenfor de næste par år planlagt en udskiftning af bløde fuger og lister med begyndende råd ved vinduerne på både øst og vestsiden af begge blokke. Samt maling

Af andre større emner kan det måske blive relevant med maling af blokkene i 2024-2025. Det nærmere tidspunkt får foreningen efter betonrenoveringen. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.