

Salgsopstilling

Adresse: Teisensvej 4, 3. th., 9400 Nørresundby
Købspris: 575.000Sagsnr.: 198KH-003306
Boligyldelse/md.: 2.005

Dato: 05.01.2024



Beskrivelse af andelsboligen:

Her på Teisensvej 4, 3. th kan I blive ejere af denne herlige 3-værelseslejlighed på en utrolig attraktiv placering i Nørresundby på Limfjordens solside. Området er under rivende udvikling, og inden længe står det nye, rekreative Stigsborg Brygge klar til at danne rammerne for jeres nye nærområde. Velkommen til!

I bydes indenfor i lejlighedens fordelingsentré med flot plads til at komme af med overtøjet. Turen starter i køkkenet med flot skabs- og bordplads, hvor den lyse indretning skaber rammerne for et dejligt rum at lave livretterne i. På den anden side af entréen venter stuen med fornem plads til at indrette jer med spisebord og hyggeligt sofahjørne, og som prikken over i'et har I adgang til en vestvendt altan med plads til cafésættet og gasgrillen på solrige sommeraftener.

Lejligheden byder ydermere på 2 gode værelser, der kan indrettes som stort soveværelse samt kontor eller børneværelse, ligesom I har et fint badeværelse med brus.

Nørresundby ligger på den nordlige side af Limfjordsbroen og Aalborg, og selvom byens størrelse hastigt vokser, er her god plads og rolige omgivelser. Det nye Stigsborg Brygge bliver jeres nye nabokvarter, og her skrues der virkelig op for moderne og rekreative områder for alle aldre. Herfra kommer også den førerløse færge over fjorden til Aalborg, så jeres vej over til nabobyen bliver nemmere end nogensinde før. Desuden har I få minutter på cyklen til indkøb og alle byens forskellige tilbud som sportsaktiviteter på Skansen, lokale forretninger og torvedage på Nørresundby Torv og meget mere.

Andelsforeningen er med god økonomi og bygningerne er velholdte og løbende vedligeholdt, senest med nye faldstammer.

Book fremvisningen allerede nu!

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.

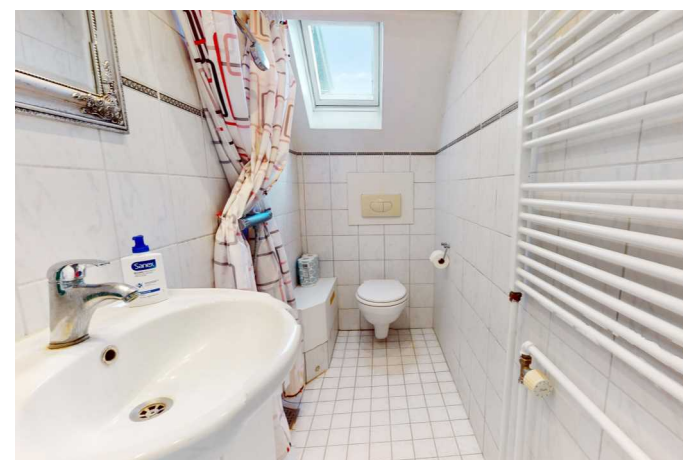
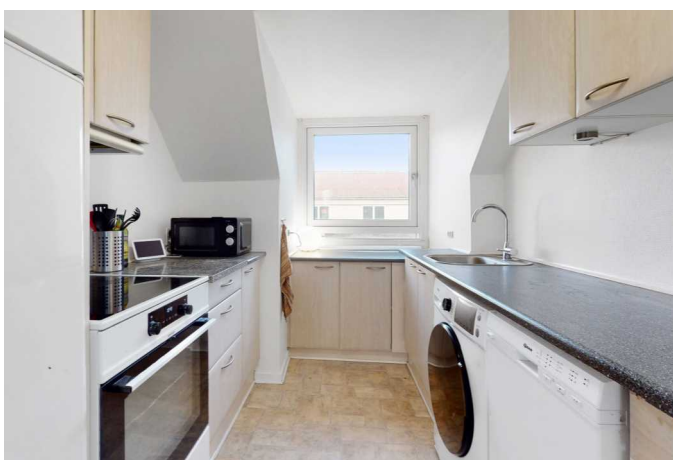
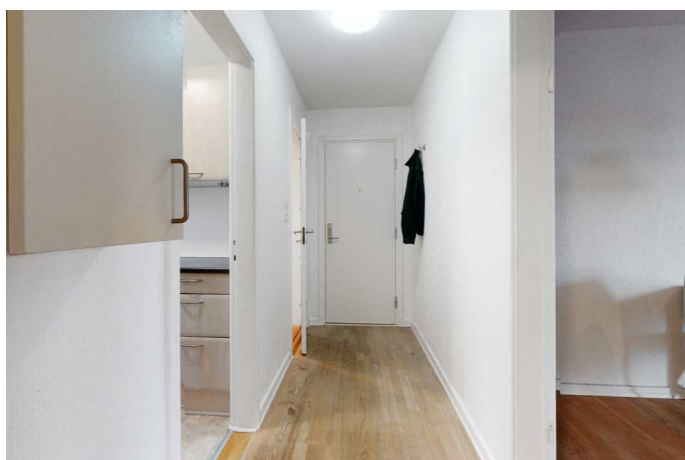
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Teisensvej 4, 3. th., 9400 Nørresundby
Købspris: 575.000

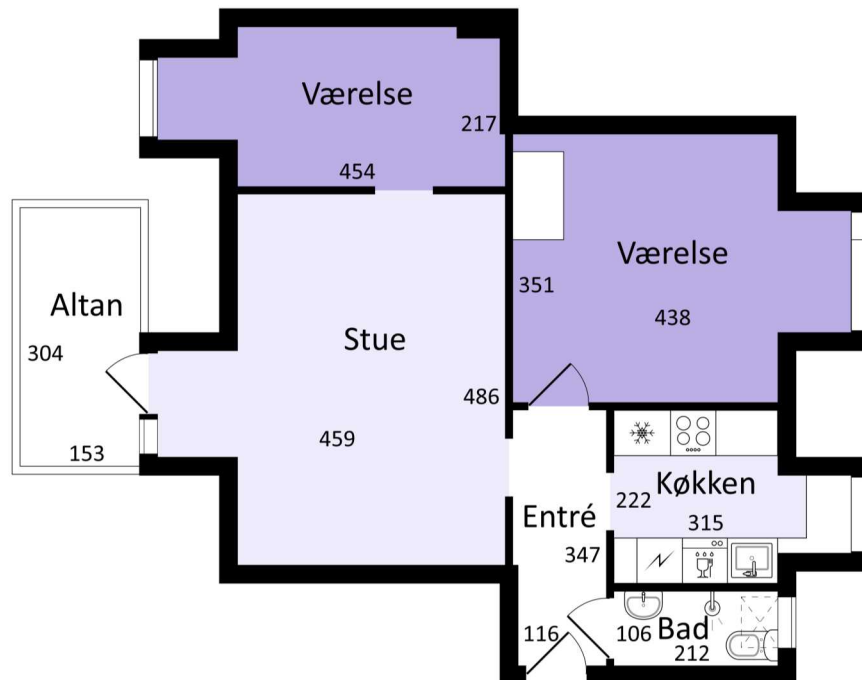
Sagsnr.: 198KH-003306
Boligydelse/md.: 2.005

Dato: 05.01.2024



Adresse: Teisensvej 4, 3. th., 9400 Nørresundby
Købspris: 575.000Sagsnr.: 198KH-003306
Boligydelse/md.: 2.005

Dato: 05.01.2024



Adresse: Teisensvej 4, 3. th., 9400 Nørresundby
Købspris: 575.000

Sagsnr.: 198KH-003306
Boligydelse/md.: 2.005

Dato: 05.01.2024

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 22 a Nørresundby Markjorder
BFE-nr.: 5562668
Opført/ombygget år: 1952/1994
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: Ej oplyst
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 15.500.000
Energimærkning: Energimærke C.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 26220/929760
Fordelingstal vedr. boligafgift: 20988/744200
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:
Brugsret: Eget kælderum

Fællesfaciliteter: Fælles vaskerum

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):
Electrolux køleskab, Gorenje ovn/komfur, Gram opvaskemaskine, Voss emhætte, Wasco tørre-/vaskemaskine.

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:

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan: Engvej-kvarteret

Servitutter:

Servitut nr. 3 - 16.01.2023-1014553283 - Deklaration om færdselsret til vendeplads

Der henvises endvidere til tingbogen på tinglysning.dk.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Teisensvej 4, 3. th., 9400 Nørresundby
Købspris: 575.000Sagsnr.: 198KH-003306
Boligydelse/md.: 2.005

Dato: 05.01.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vandforbrug (Acconto) er indeholdt i boligafgift

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

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

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Adresse: Teisensvej 4, 3. th., 9400 Nørresundby
Købspris: 575.000Sagsnr.: 198KH-003306
Boligydelse/md.: 2.005

Dato: 05.01.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	619.495
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	619.495
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	44.495

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 575.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	575.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. sælgers oplysning	kr.	24.060
Boligydelse i alt pr. år	kr.	24.060
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.005

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	575.000
Gebyr til administrator	kr.	7.000
I alt	kr.	582.000

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.	575.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	113.731
Teknisk pris	kr.	688.731

Adresse: Teisensvej 4, 3. th., 9400 Nørresundby
Købspris: 575.000

Sagsnr.: 198KH-003306
Boligydelse/md.: 2.005

Dato: 05.01.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ingen
Fremleje: ☐ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Skal godkendes af bestyrelsen

Gæld uden for købesummen:

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

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.
DLR Kredit	Kontantlån		4.000.000	4.050.000	0,5		Nej		
Spar Nord Bank	Andet		262.063	430.109			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: Teisensvej 4, 3. th., 9400 Nørresundby
Købspris: 575.000Sagsnr.: 198KH-003306
Boligydelse/md.: 2.005Dato: 05.01.2024

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.