

## Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Samsøgade 20, 4. th., 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 445.000Sagsnr.: SC-0021-0314  
Boligyldelse/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Samsøgade 20, 4. th - en indbydende og velindrettet 2-værelses andelslejlighed, der udstråler charme og hygge i Aalborgs pulserende bymiljø. Med sine 44 kvadratmeter er lejligheden perfekt til singlen eller parret, der ønsker at bo centralt med alle byens tilbud inden for rækkevidde.

Træd indenfor i en praktisk entre, der leder dig videre til lejlighedens hjerte - en lys og indbydende stue, hvor eftermiddags- og aftensolen strømmer ind gennem den store dobbeltdør, der åbner op til den skønne altan. Her kan du nyde udsigten over byens tage og skabe din egen lille oase midt i byen.

Lejligheden byder på et pænt soveværelse, der inviterer til ro og afslapning, og som bonus finder du et smart lille walk-in, der giver ekstra opbevaringsplads og holder dit tøj og tilbehør organiseret.

Det fine badeværelse er funktionelt indrettet, og køkkenet er udstyret med alt, hvad du behøver for at udfolde dine kulinariske evner. Og med et separat vaskerum bliver hverdagens praktiske gøremål en smule lettere.

Lejligheden er beliggende på fjerde sal, hvilket sikrer dig en uforstyrret boligoplevelse uden trampende overboer. Som en ekstra bonus medfølger der et kælderrum, der giver dig yderligere opbevaringsmuligheder.

Oplev den unikke atmosfære på Samsøgade, hvor du bor tæt på byens liv og samtidig kan trække dig tilbage til dit eget fredelige fristed på toppen af Øgaden. Her er du en kort køretur væk fra grønne områder, hvor du kan nyde naturen, og med alle byens faciliteter lige ved hånden, er denne lejlighed det ideelle valg for dig, der ønsker at kombinere byliv med hjemlig hygge.

### 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: Steffen Christensen

Adresse: Samsøgade 20, 4. th., 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 445.000

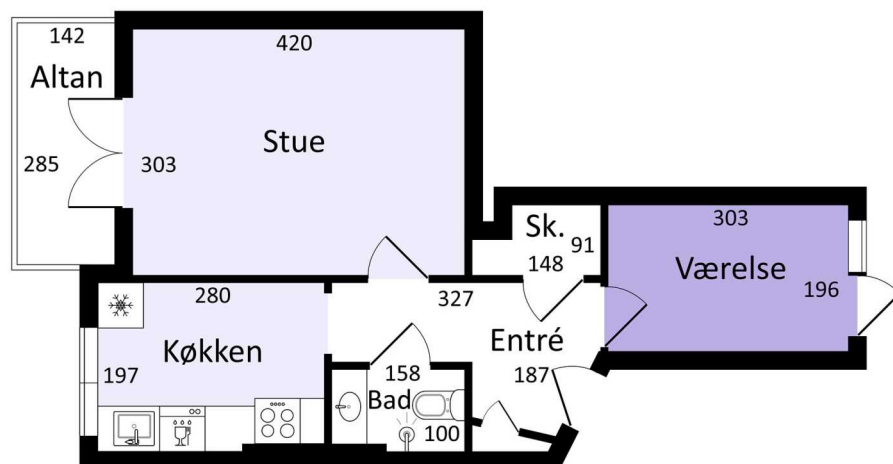
Sagsnr.: SC-0021-0314  
Boligydelse/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024



Adresse: Samsøgade 20, 4. th., 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 445.000Sagsnr.: SC-0021-0314  
Boligydelse/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Samsøgade 20, 4. th., 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: SC-0021-0314  
Boligydelse/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024

#### Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.:  
BFE-nr.:  
Opført/ombygget år: 1943/1978  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering  
Pr.: 01.01.2023  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 48.300.000  
Energimærkning: Energimærke C.

#### **Andelsboligen:**

Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Andelnr.:  
Fordelingstal vedr. formuen: 1469/129417  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 437530/38549382  
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Fremgår af nøgleoplysningsskema for selve andelsboligen.  
Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Cykelkælder  
Fællesvaskeri (Betalingskort modtages af foreningen)

Arealer: \*  
Boligareal ifølge BBR: 44 m<sup>2</sup>  
Andre arealer ifølge BBR: 0 m<sup>2</sup>

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

#### Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

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 jf. OIS

##### **Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021  
Kommuneplanramme - Sjællandsgade, Færøgade, Bornholmsgade m.fl.

##### **Servitutter:**

18.08.1942-985702-76 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
23.11.1959-985703-76 - Dok om fjernvarme/ anlæg mv, Resp lån i off midler  
12.10.2007-75511-76 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt hegn mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Samsøgade 20, 4. th., 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 445.000Sagsnr.: SC-0021-0314  
Boligydelse/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.880                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

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 Gjensidige  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Samsøgade 20, 4. th., 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: SC-0021-0314  
Boligydelse/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

|                                                |            |                |
|------------------------------------------------|------------|----------------|
| Andel i foreningens formue                     | kr.        | 437.530        |
| Forbedringer og særligt tilpasset inventar     | kr.        |                |
| Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand          | kr.        | 25.731         |
| Fradrag for mangler                            | kr.        | 250            |
| <b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b> | <b>kr.</b> | <b>463.011</b> |
| Evt. nedslag i maksimalprisen                  | kr.        | 18.011         |

**Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 445.000**

|                                                  |            |                |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|
| Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 | kr.        |                |
| <b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>     | <b>kr.</b> | <b>445.000</b> |

Boligydelse:

|                                             |     |        |
|---------------------------------------------|-----|--------|
| Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen | kr. | 17.626 |
|---------------------------------------------|-----|--------|

|                                  |            |              |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Boligydelse i alt pr. år         | kr.        | 17.626       |
| <b>Boligydelse i alt pr. md.</b> | <b>kr.</b> | <b>1.469</b> |

Kontantbehov ved køb:

|                                 |     |         |
|---------------------------------|-----|---------|
| Købspris / udbetaling           | kr. | 445.000 |
| Gebyr til administrator, ANSLÆT | kr. | 2.000   |
| Pr. adkomsterklæring, ANSLÆT    | kr. | 1.500   |

**I alt kr. 448.500**

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.        | 445.000        |
| Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: | kr.        | 130.271        |
| <b>Teknisk pris</b>                                                   | <b>kr.</b> | <b>575.271</b> |

Adresse: Samsøgade 20, 4. th., 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: SC-0021-0314  
Boligydelse/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

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

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. |
|----------------|----------------|-----------------------|------------|-----------|-------|-------|---------------|--------------------|------------|
| Realkreditlån, | Obligationslån |                       | 10.971.250 |           |       |       | 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: Samsøgade 20, 4. th., 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 445.000Sagsnr.: SC-0021-0314  
Boligydelse/md.: kr. 1.469Dato: 14.06.2024

---

**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](http://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.