

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Herningvej 253, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.048.492Sagsnr.: MP-0020-9981
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 17.05.2024



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Herningvej 253, en attraktiv andelsbolig, der byder på en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Denne indbydende bolig, og er ideel for dig, der ønsker et nemt og behageligt hjem med egen udendørs oase.

Boligen byder på to veludnyttede værelser, hvor lyset flot strømmer ind og skaber en varm og indbydende atmosfære. Som en bonus får man et nydeligt køkken fra efteråret 2022. De to terrasser inviterer til afslapning og hyggelige stunder under åben himmel, og her kan du nyde både morgenkaffen og aftensmaden i fredelige omgivelser.

Til boligen hører en praktisk carport, så du let og bekvemt kan parkere bilen i tørvejr, samt et tilhørende skur, der giver gode opbevaringsmuligheder. Med disse faciliteter er hverdagens logistik og opbevaring af cykler, værktøj og havemøbler en leg.

Beliggende i Aalborg Øst, er du placeret i et område tæt på alt, hvad hjertet begærer. Her er du en kort køretur fra Aalborgs pulserende byliv, mens du stadig kan nyde roen i et mere tilbagetrukket kvarter - for enden af en lukket vej. Endvidere er der adgang til både børnehave, skole og universitet gennem de omkringliggende stisystemer.

Denne andelsbolig er en oplagt mulighed for førstegangskøberen, det unge par eller den enkelte, der ønsker at bo i et område med en blanding af bynær charme og rolig hverdagsstemning. Herningvej 253 er en bolig, der skal opleves - book en fremvisning og mærk selv atmosfæren i dette skønne hjem.

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.

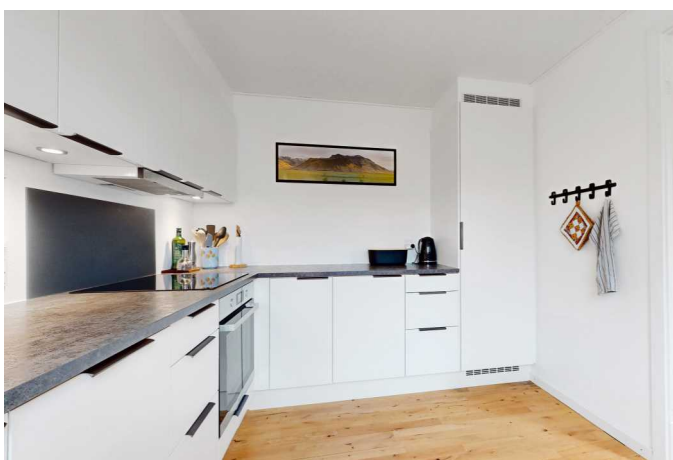
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Herningvej 253, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.048.492

Sagsnr.: MP-0020-9981
Boligydelse/md.: kr. 3.000

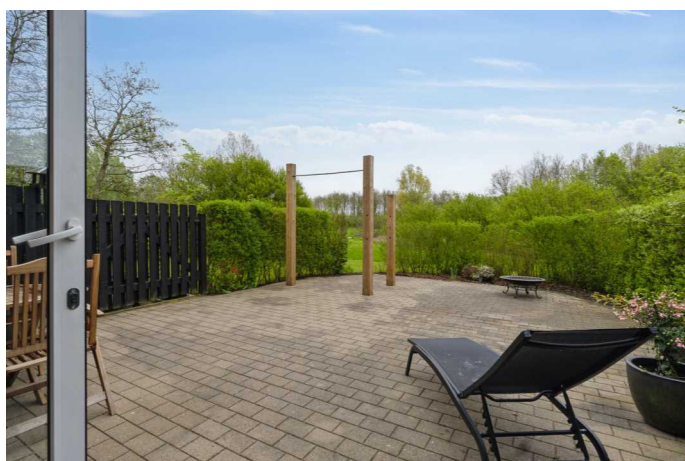
Dato: 17.05.2024



Adresse: Herningvej 253, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.048.492

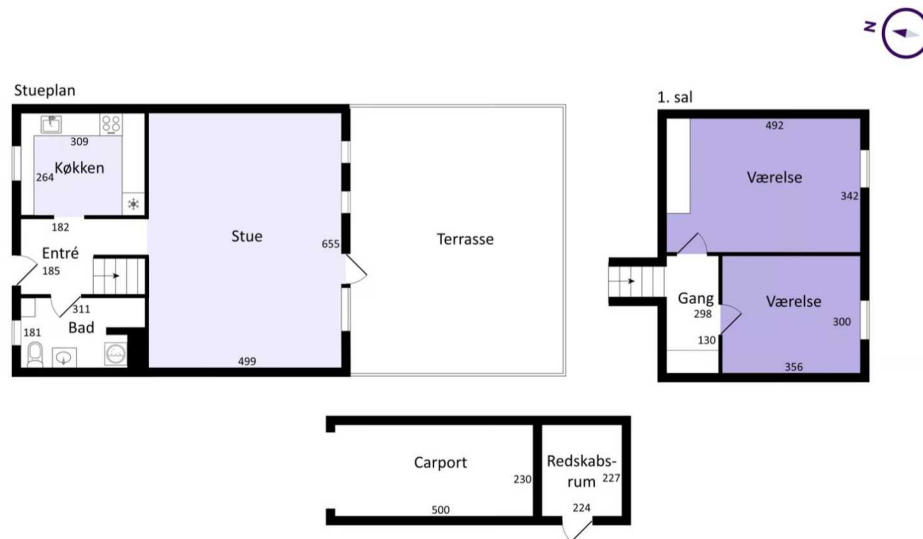
Sagsnr.: MP-0020-9981
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 17.05.2024



Adresse: Herningvej 253, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.048.492Sagsnr.: MP-0020-9981
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 17.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Herningvej 253, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.048.492

Sagsnr.: MP-0020-9981
Boligyldelse/md.: kr. 3.000

Dato: 17.05.2024

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aalborg

Matr.nr.: 14 cx

BFE-nr.:

Opført/ombygget år: 1986

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering

Pr.: 31.12.2023

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 41.000.000

Energimærkning: Energimærke B.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse

Andelnr.:

Fordelingstal vedr. formuen: 136000/3536000

Fordelingstal vedr. boligafgift: 136000/3536000

Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Fremgår af nøgleoplysningsskema for selve andelsboligen.

Brugsret:

Fællesfaciliteter:

Arealer: *

Boligareal ifølge BBR: 98 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):

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:

Langagervej Syd

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme - Herningvej øst

Servitutter:

Servitut nr. 1 - Byplanvedtægt nr. 49

Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedtægter for ejerforening

Servitut nr. 3 - Dok om forsynings-/afledninger mv

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

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Herningvej 253, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.048.492Sagsnr.: MP-0020-9981
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 17.05.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 197,50 m³ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 700 pr. måned til vand & varme

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Adresse: Herningvej 253, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.048.492

Sagsnr.: MP-0020-9981
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 17.05.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.000.000
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	kr.	48.492
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.048.492
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 1.048.492

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 1.048.492

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen kr. 36.000

Boligydelse i alt pr. år kr. 36.000
Boligydelse i alt pr. md. kr. 3.000

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	1.048.492
Gebyr til administrator, ANSLÆT	kr.	2.000
Pr. adkomsterklæring, ANSLÆT	kr.	1.500

I alt kr. 1.051.992

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.	1.048.492
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	542.046
Teknisk pris	kr.	1.590.537

Adresse: Herningvej 253, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.048.492Sagsnr.: MP-0020-9981
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 17.05.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Ja jf., nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ NejHusdyr: ____ Ja ☒ NejGæld 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.
Realkreditlån, rente			8.722.801				Nej		
Realkreditlån,			4.051.839				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: Herningvej 253, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.048.492Sagsnr.: MP-0020-9981
Boligydelse/md.: kr. 3.000Dato: 17.05.2024

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.