

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Augustenborggade 21A, 5. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 378.000Sagsnr.: 198KH-003294
Boligyldelse/md.: 3.651

Dato: 27.02.2024



Beskrivelse af andelsboligen:

Hvis jagten på et nyt hjem med postnummeret 8000, er det du går og drømmer om, så skal du ikke længere end til Augustenborggade 21A. Her finder du et oplagt bud på en andelslejlighed helt perfekt til den studerende eller singlen der drømmer om en central base. Tilmed får du de perfekte rammer for en dejlig hverdag, og samtidigt være dækket ind med fuld plade i Smilets by.

Du bydes indenfor i en kombineret entré og køkken, som er indrettet med et funktionelt køkken, der byder på fornem plads til al køkkengrejet, ligesom her er opvaskemaskine, komfur køle- og fryseskab. Herfra er der adgang til det opdateret badeværelset, der med sin størrelse både rummer toilet, møblerbar vask, spejlskab samt separat bruseniche.

I åben forbindelse med entréen bliver du imødekommet af andelslejlighedens store, lyse værelse med vinduer, der kan åbnes ud til skønne grønne arealer. Her får du rig mulighed for at indrette dig med hyggelig spisebordsafdeling, sofaarrangement og soveværelse. Her kunne det også være en idé at genskabe DIY-løsningen, hvor du med en elegant rumdeler som blandt andet et garderobeskab eller kommode, adskiller rummet så soveværelset kan gemmes væk.

I ejendommen finder du et stort, gratis vaskeri, privat parkeringsområde, aflåst kælderrum samt opvarmet værkstedsrum indrettet med værktøj. Dertil byder ejendommen på en rolig opholdsstue, hvor beboerne kan mødes eller læse dagens avis. Og hvis dette er nok, så er der også egen restaurant med mulighed for mad hver aften, samt indkøb og læge tilkøbt til ejendommen.

Dit nye nærområde byder på naturskønne områder, samt kort afstand til byen, universitetet og indkøbsmulighederne, som blot alle ligger et stenkast, cykeltur eller en hurtig bustur fra hjemmet.

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.

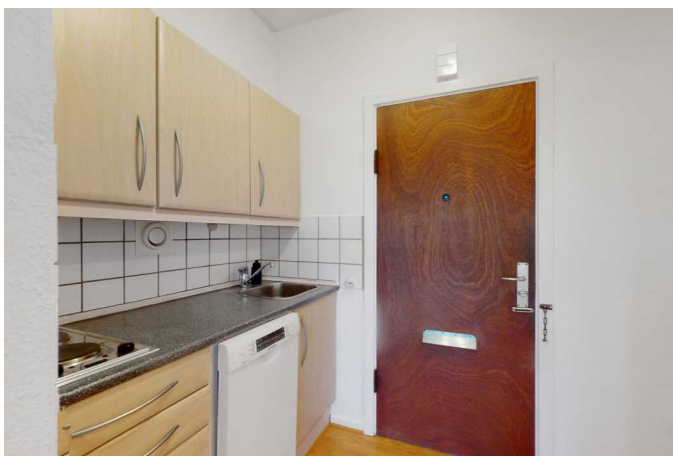
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Augustenborggade 21A, 5. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 378.000

Sagsnr.: 198KH-003294
Boligydelse/md.: 3.651

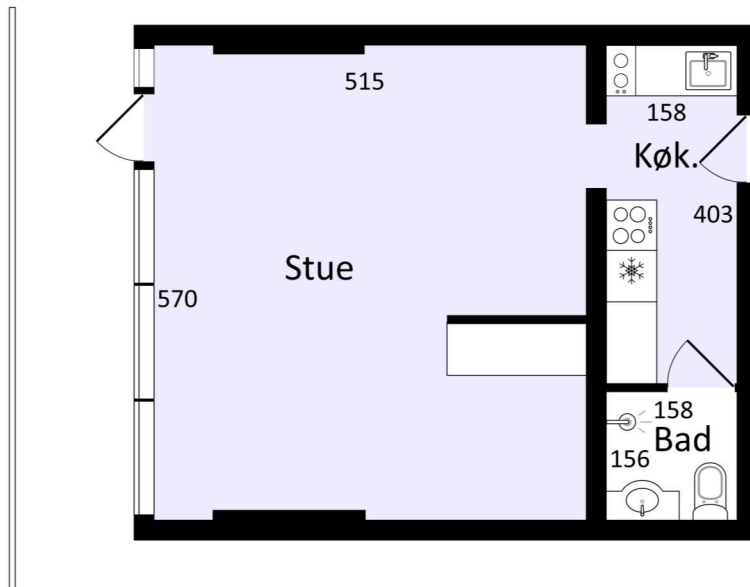
Dato: 27.02.2024



Adresse: Augustenborggade 21A, 5. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 378.000

Sagsnr.: 198KH-003294
Boligydelse/md.: 3.651

Dato: 27.02.2024



Adresse: Augustenborggade 21A, 5. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 378.000

Sagsnr.: 198KH-003294
Boligydelse/md.: 3.651

Dato: 27.02.2024

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.

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:

Fællesfaciliteter: Orangeri, restaurant, gæsteværelser,
dagligstue, udestue, beboerrum, værksted og pulterplads

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):

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: Offentlige planer m.v.: Lokalplan: Område til offentlige formål, skole- og institutionsformål ved Langenæssten, Langenæs
Kommuneplan: Kommuneplan 2017
Kommuneplan: Kommuneplan 2017

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Augustenborggade 21A, 5. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 378.000Sagsnr.: 198KH-003294
Boligydelse/md.: 3.651

Dato: 27.02.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.596 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vand er inkl. i fællesudgifter/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 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 21A, 5. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 378.000

Sagsnr.: 198KH-003294
Boligydelse/md.: 3.651

Dato: 27.02.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	475.000
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	475.000
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	97.000

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 378.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	378.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. sælgers oplysning	kr.	43.807
Boligydelse i alt pr. år	kr.	43.807
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	3.651

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	378.000
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	10.734
Depositum	kr.	21.468

I alt kr. 410.202

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.	378.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	
Teknisk pris	Afventer andelsboligforeningens Nøgleoplysningsskema	

Adresse: Augustenborggade 21A, 5. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 378.000

Sagsnr.: 198KH-003294
Boligydelse/md.: 3.651

Dato: 27.02.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

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.
Jyske Realkredit			14.632.032	14.632.032	1		Nej		
Jyske Realkredit			13.600.000		2		Nej		
Jyske Realkredit			34.954.000	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 21A, 5. mf., 8000 Aarhus C
Købspris: 378.000Sagsnr.: 198KH-003294
Boligydelse/md.: 3.651Dato: 27.02.2024

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.