



SALGSOPSTILLING

Østerbro 26, 9000 Aalborg



ANDELSBOLIG



BESKRIVELSE AF ANDELSBOLIGEN

OMRÅDET

Flot, nyrenoveret og regulær 3 værelses andelslejlighed med udsigt til musikkvarteret og Limfjorden sælges. Lejligheden ligger kun et stenkast fra Aalborg Centrum og alle dagligdagens indkøbsbehov kan opfyldes indenfor meget kort afstand.

EJENDOMMEN

Lejligheden ligger i en flot rødstens ejendom med et nyere rødt tag i glaseret tegl, pæn facade og dannebrogsvinduer. Lejligheden er en del af en veldrevet andelsboligforening med sund økonomi og uden lån med renteswaps eller lignende.

Lejligheden er indrettet med en praktisk entré, som også fungerer som fordelingsgang til alle lejlighedens øvrige rum.

STUERNE

De to stuer er meget herskabelige med højt til loftet, en smuk enkel stuk og originale plankegulve. En mindre halvmur deler de to stuer. I spisestuen er der plads til et stort spisebord og ikke mindst hyggelige sammenkomster med venner og familie.

Spisestuen har et stort vinduesparti i karnap med udsigt til Musikens hus, den nye havnefront og til Limfjorden. Dagligstuen osrer af hygge og her er ligeledes et større vinduesparti med samme udsigt som der er fra spisestuen.

KØKKENET

Køkkenet består af sorte højglans elementer, hvid bordplade, alt i hårde hvidevarer (nyere opvaskemaskine, glaskeramisk kogeplade, nyere ovn, amerikaner-køleskab) samt Grohe armatur ved vask og indbyggede spots i loftet. Fra køkkenet er der udsigt til ejendommens gård samt til Karolinelund.

TOILET

I fordelingsgangen finder du lejlighedens toilet, som er separat fra lejlighedens badeværelse. Toilettet er med mindre porcelænsvask og flisegulv i sart grå.

BADEVÆRELSET

Badeværelset er nyere og med hvide højglans elementer samt stor porcelænsvask i skuffelement, stor separat bruseniche, vaske-maskine og tørretumbler. Alle armaturer er af mærket Grohe. Her er ligeledes indbyggede spots i loftet.

SOVEVÆRELSET

Soveværelset er lyst og rummeligt med plads til en stor dobbeltseng og et stort skab. Herfra har du fin udsigt til Karolinelund.

Soveværelset samt badeværelset er hævet med to trin i forhold til lejlighedens øvrige rum. For enden af gangen finder du lejlighedens tredje rum, kontoret, som i dag fungerer som walk-in. Der er isat et højt vindue i den ene ende af rummet ind til stuen for at skabe lys. Dette er samtidig en lille og fin finurlig detalje i lejligheden. Alle vægge er hvide – i øvrigt nymalede, og lejligheden fremstår dejlig lys.

VASKERUM & RUM TIL OPBEVARING

I den fælles kælder finder du gode rum til opbevaring, vaskeri, tørring og cykelparkering.

Lejligheden er perfekt til den unge, den studerende eller til det modne par, som gerne vil bo tæt på Aalborgs pulserende byliv. Forældre køb, fremleje og husdyr er tilladt i denne andelsforening.

KØBSPRIS: 363.495 kr
BOLIGYDELSE PR. MDR: 5.736 kr
ADRESSE: Østerbro 26, 2 th, 9000 Aalborg

EJENDOMMENS DATA

Ejendommen / andelsboligforeningen

Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	512 Aalborg Markjorder
Opført / ombygget:	1925 / 1991
Zonestatus:	Byzone

Andelsboligen

Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	Andelsbevis
Andelsnr.:	6
Fordelingstal vedr. formuen:	249.600,00 / 2.328.000,00
Fordelingstal vedr. boligafgift:	249.600,00 / 2.328.000,00
Brugsret:	vaskekælder / gårdhave

Arealer

Boligareal ifølge BBR:	84,5 m ²
Andre arealer ifølge BBR:	0 m ²

Inventar og løsøre

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen:
Samsung Amerikaner køleskab / AEG indbygningsovn / Gorenje indbygget kogeplade

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod betaling*:

Siemens opvaskemaskine / Siemens Vaske- maskine / Hvidt højglans garderobeskab med skydelåger fra IKEA 2015 (H: 200 B: 200 D: 60)

**) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.*

Forbrugsafhængige udgifter

Årligt varmekonsum:	Udgift kr.: 3400,00
---------------------	---------------------

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligudlejen.

Forsikringsforhold

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på andelsboligforeningens nuværende præmie. Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes svamp / insekt og rørskade.

Andre forhold af væsentlig betydning

Bygningsforsikring via andelsforeningens fælles bygningsspolice. Forsikringspræmie og øvrige faste udgifter på hovedejendommen er inkl. i ejerudgiften som betales til andelsforeningen.

Køber gøres opmærksom på, at den i salgsoptillingen anførte varmeudgift er beregnet ud fra ejendommens energimærke og dermed anslået/beregnet samt at fællesudgifterne skal tillægges forbrug.

Beregninger af andelsboligens maksimalpris og købspris

Andel i foreningens formue jf. årsrapport fra 2015:	251.495,00
Forbedringer i andelsboligen jf. DEAS Allan Dahl	112.000,00
Tillæg/fradrag for andelsboligens Vedligeholdelsesmæssige stand	0
Særligt tilpasset inventar	0
Maksimalpris jf. andelsboliglovens paragraf 5	363.495,00
Samlet købspris	363.495,00
Andet løsøre, der kan tilkøbes separat	12.000,00
I alt at betale hvis løsøre tilkøbes	375.495,00

Boligydelse

Andelsafgift pr. år	46.584,00
Aconto varme/vand pr. år	7.200,00
Fællesantenne	0
Kabel-tv	0
Internet	0
Fællesudgifter pr. år	15.048,00
Boligydelse i alt pr. år	68.832,00
Boligydelse i alt pr. måned	5.736,00

Teknisk pris

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. 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 andelsforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	363.295,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld – omsætningsaktiver:	1.001.645,00
Teknisk pris:	1.364.940,00

Kontantbehov ved køb

Købspris (inkl. tilkøb af løsøre)	375.495,00
Forudbetaling af boligafgift / depositum	0
Gebyr til foreningen vedr. registrering af køb	0
Overdragelsesaftale samt registrering og ekspedition af overdragelsen DEAS	6.650
I alt	382.145,00

Oplysninger om andelsforeningen

Fremleje:	OK
Forældrekøb:	OK
Husdyr:	OK

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver:	Realkredit Danmark
Finansiering:	
Kontantlån med afdrag kombineret med Flexlån F10 uden afdrag, løbetid 30 år, med fordelingsnøgle 60% kontantlån og 40% Flexlån F10.	
Rente fastsat til:	Kontantlån 30 år 2,37% Flexlån F10 1,28%