

NY PRIS - 2V andelsbolig i charmerende bygning - FORÆLDREKØB OK



Stationsvej 35,2. th., 9400 Nørresundby

| | |
|-----------------------|--|
| Købspris | 178.000 |
| Brutto/netto | 0/0 |
| Boligafgift | 2.690 |
| Anvendelsesudgifter | 820 |
| Bolig m2 | 56 |
| Værelser | 2 |
| Byggeår | 1929 |
| Energimærke | D |
| Vurderingsprincip | Valuar |
| Venteliste | nej |
| Husdyr | Ja |
| Udlejning | Jf. vedt. §12 i op til 2 år, eller ubegrænset til familie. Se vedtægter §12. |
| Forældrekøb | tilladt |
| Foreningens stiftelse | 2005 |
| Belåningsprocent | 54% |
| Antal boliger | 6 |
| Antal erhverv | 0 |
| Antal leje | 0 |
| Hjemmeside | |



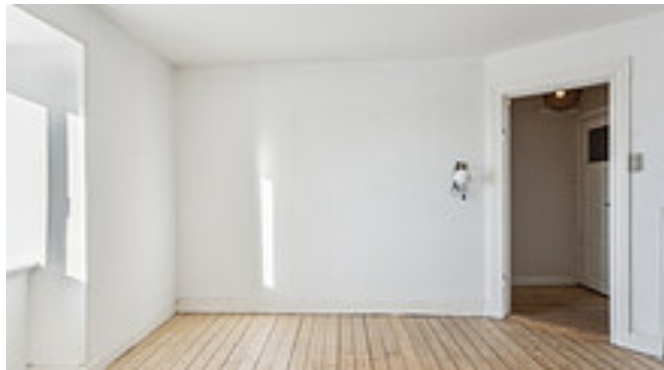
OMRÅDET

FORENINGEN

Lille foreningen stiftet i 2005 bestående af 6 boliger. Forholdsvis lav belåning på bare 54%. Foreningen er professionelt administreret af Spar Nord Ejendomsadministration.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Stationsvej 35 Boligen byder på 56m² fordelt på fordelingsentré hvorfra der er adgang til alle rum, som består af dejlig sydvestvendt stue, lys og indbydende og med dejlig udsigt, et rummeligt soveværelse med morgensol, et veludnyttet elementkøkken samt separat toilet og badeværelse med brus. I denne AB er der fri udlejning til familie. Vaskeri i kælderen med gratis vask. Boligen fremvises af andelshaver selv, og denne kan fortælle yderligere omkring ejendommen, naboskabet og fælles faciliteter. Er du interesseret i køb af boligen, eventuelt efter fremvisning, så kontakt os venligst på mail info@andelshandel.dk, så kontakter vi kort efter.



Anslået teknisk pris:

kr. 698.962

Den anslåede tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld samt andre skyldige omkostninger i henhold til foreningens seneste årsrapport. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. hvilken værdiansættelsesmetode foreningen anvender, om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, eller om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, jf. foreningens årsrapport. Opgørelsen vil derfor ofte ikke være fuldstændig retvisende. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Brutto/nettoudgift

Bruttoudgiften er lig med boligydelsen tillagt udgifterne til belåning af købsprisen baseret på standardfinansieringen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af den skattemæssige værdi af rentefradraget på andelshaverens private lån i andelsboligen. Brutto-nettoudgiften omfatter ikke udgifter til hverken løbende vedligeholdelse eller anvendelsesudgifter.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger: Købsprisen finansieres med et 30-årigt annuitetslån med sikkerhed i andelsboligen. Renten er den samme i hele lånets løbetid med en skatteprocent på 33%. I beregningen er anvendt en rente på 4,50% svarende til minimums renten hos Realkredit Danmark. Herudover indgår relevante anslåede låneomkostninger. Standardfinansieringen vil ikke nødvendigvis kunne opnås. Opnås finansieringen på andre vilkår, bemærkes det, at brutto- nettoudgiften vil afvige fra den beregnede finansiering

Brugsret og fællesfaciliteter

Forældrekøb tilladt

Tilladelse til husdyr inkl. hund

Ejendomsoplysninger

| | |
|---|-------------------|
| Kommune..... | Aalborg |
| Matr. nr..... | 31t |
| Zonestatus..... | Byzone |
| Andel nr..... | 6 |
| Fordelingstal vedr. foreningens formue..... | 159.000 / 974.000 |

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst servitutter.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Inventar og løsøre

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen:

Jf. vurderingsrapport

Køber gøres opmærksom på at der ikke gives garanti for funktionsdygtigheden af ovennævnte hårde hvidevarer.

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar findes i andelsboligen og kan købes separat:

Jf. vurderingsrapport

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

| | |
|------------------------------|---------|
| A conto varme | kr. 820 |
| A conto vand / vandafledning | kr. 0 |
| Fælles antenne | kr. 0 |
| _____ | _____ |
| samlede anvendelsesudgifter | kr. 820 |

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.510

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

| Långiver/låntype | Restgæld | Kursværdi | Pr. Dato | Restløbetid | Rente | Hæftelse |
|---------------------------------|-----------|-----------|-------------------|-------------|-------|----------|
| DLR Rentetilpasningslån CIBOR 6 | 2.605.000 | 2.627.664 | 31. december 2022 | 2046 | 0,51 | Indskud |
| Spar Nord Rentesikringsaftale | -185.737 | -185.737 | 31. december 2022 | 30.06.2026 | 1,23 | Indskud |

Lån 1: Rentetilpasningslån med renteombytningsaftale med Spar Nord, hvor aftalen kan byttes om til en fast rente på 1,23%. Lånet er afdragsfrit frem til 01.06.2026.

Lån 2: Renteombytning.

Køber gøres opmærksom på at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen i Andelsboligskemaet), 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.

Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne

Andelshandel modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

| | | |
|--|------------|----------------|
| Andel i foreningens formue | kr. | 269.447 |
| Forbedringer i andelen | kr. | 0 |
| Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand | kr. | 0 |
| Særligt tilpasset inventar | kr. | 564 |
| Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5 | kr. | <u>270.011</u> |
| | | |
| Evt. nedslag i formueandelen | kr. | <u>91.011</u> |
| | | |
| Samlet købspris | kr. | 179.000 |
| | | |
| Andet løssøre der kan købes separat | kr. | <u>0</u> |

Kontantbehov ved køb

| | | |
|---|------------|-----------------------|
| Købspris / udbetaling | kr. | 178.000 |
| Forudbetaling af boligafgift | kr. | 3.510 |
| Depositum | kr. | 0 |
| Overdragelsesomkostninger, Anslået | kr. | 8.000 |
| Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport | kr. | 0 |
| Køber honorar for udarbejdelse af el-tjek | kr. | 0 |
| Køber honorar for udarbejdelse af vvs-tjek | kr. | 0 |
| Køber ejerskiftegebyr administrator | kr. | 0 |
| Køber ekspeditionsgebyr til administrator | kr. | 0 |
| | | |
| I alt | kr. | <u>189.510</u> |

Kontantbehovet er excl. udgifter til garantistillelse og rådgivning af enhver art.