

Dele-venlig 2 værelses andelsbolig i Aarhus C med stuk



Frederiks Allé 151,3. tv., 8000 Århus C

Købspris	1.424.272
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.964
Anvendelsesudgifter	719
Bolig m2	56
Værelser	2
Byggeår	1911
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, se fedt. §11 - Forældrekøb tillades samt fremleje i op til 4 år generelt.
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2009
Belåningsprocent	37
Antal boliger	21
Antal erhverv	2
Antal leje	1
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Forening bestående af 21 andelsboliger, 1 lejebolig samt 2 erhvervsandele. Foreningen har en god økonomi og er professionelt administreret.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Frederiks alle 151 og Horsensgade 1 - Her bor man centralt i Århus med let adgang til indkøb og faciliteter. Boligen har en skøn charme med sine flotte massive trægulve og imponerende stuk i stuen. Boligen fremstår generelt velholdt og i god stand og vil leve op til de fleste køberes forventninger. Boligen er praktisk opdelt med fordelingsentré med adgang til stue, soveværelse og køkken, og er således et godt bud på en delebolig. Stuen er lys og lækker og fra den indbydende karnap er der også et fantastisk udsyn til flere sider og deraf herligt lysindfald. Soveværelset ligger roligt mod gården og byder på god plads at indrette sig på. Køkkenet er et velholdt elementkøkken med god arbejds- og opbevaringsplads og et fint kig til gårdhaven som fremstår grøn og velholdt. Badeværelset er moderniseret og fremstår med fliser hvide fliser, vindue mod gården, separat brus og er i det hele taget pænt og nydeligt. Til boligen hører et privat depotrum og sælger, som selv fremviser, kan fortælle med om de fælles faciliteter der er i foreningen, herunder gratis vaskeri.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.135.599

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

Gårdmiljø
Forældrekøb tilladt
Tilladelse til husdyr inkl. hund
Legeplads
Cykelparkering
Fælles terrasse
Fællesvaskeri
Gratis fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Aarhus
Matr. nr.....	0800c
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	5
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	132.486 / 2.907.595

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 4 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 7. august 2024

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

Inventar og løsøre

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen:
Efter aftale med sælger

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:
Efter aftale med sælger

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 530
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 189
samlede anvendelsesudgifter	kr. 719

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.683

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Realkredit Kontantlån med afdrag	7.516.080	7.516.080	30. september 2023	Ukendt	Ukendt	Indskud
Realkredit Ukendt	8.095.000	8.095.000	30. september 2023	Ukendt	Ukendt	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag

Lån 2:Variabelt forrentet lån med afdragsfrihed.

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.	1.424.272
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.424.272</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.424.272
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.424.272
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.683
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	13.500
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

Kontanthandel

I alt **kr. 1.441.455**

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