

Lækker 2V, 55m2 andel med to altaner...



Christian x's alle 2,4. tv., 2800 Lyngby

Købspris	290711
Brutto/netto	None/None
Boligafgift	5743
Anvendelsesudgifter	500
Bolig m2	55
Værelser	2
Byggeår	1939
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Anskaffelsesprisen
Venteliste	False
Husdyr	Nej
Udlejning	Jf. vedtægterne §12
Forældrekøb	
Foreningens stiftelse	2006
Belåningsgrad	82
Antal boliger	79
Antal erhverv	6
Antal leje	41
Hjemmeside	http://lyngbyport.dk



OMRÅDET

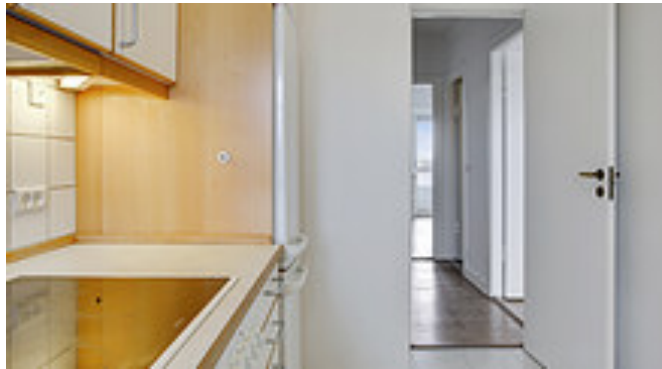
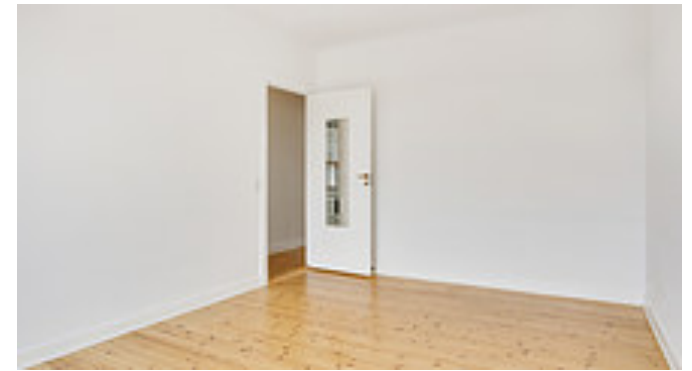
Ejendommen er beliggende i den rolige ende af Lyngby Hovedgade. Her er man bosat i rolige omgivelser og alligevel i en særlig lomme af idyl med alt inden for kort rækkevidde, såsom dagligvarebutikker, offentlige transport samt shopping og cafémiljø. Lyngby er et pragtfuld naturrigt område, ligesom de kulturelle tilbud er mangfoldige. De grønne områder i Lyngby inspirerer til mange aktiviteter herunder gå- og løbeture, kano- og kajakture samt mountainbikekørsel. Om sommeren tilbyder Frederiksdal ved Furesøen fantastiske bade faciliteter og man kan nyde en hyggelig grillaften ved søen

FORENINGEN

Andelsforeningen er yderst veldrevet og ejendommen fremstår i god stand og vedligeholder løbende senest med blandt andet nyere tag (4-5 år gammelt) og centralvarmeanlæg. Foreningen blev stiftet i år 2006 og er særdeles veladministreret. Ejendommen fra 1939 huser 79 andelsboliger, 6 erhvervslejemål og 41 lejeboliger. Til foreningen er der brugsret til en hyggelig have, hvor der er rig mulighed for grill og leg. Herudover er der fællesvaskeri i ejendommen, til fri afbenyttelse for ejendommens beboere

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Lyngby Port - En forening beliggende centralt i Lyngby, tæt på indkøb, transport, by & Natur. Boligen byder på fordelingsentre med indbygget garderobeskab hvorfra der er adgang til alle rum, som består af en dejlig lys og indbydende stue med en flot udsigt, super lysindfald og mulighed for at åbne op til køkkenet og lave køkken/alrum, udgang til østvendt altan. Endvidere et mindre men godt udnyttet soveværelse med indbygget skab og altan mod vest, stort flisebadeværelse med separat bruseniche og gulvvarme. Køkkenet har en rigtig fin størrelse, er lyst, lækkert og velholdt, og her er plads til et cafebord med to stole. Køkken og bad er renoveret i år ca. 2002. Til lejligheden hører privat kælderrum og der er adgang til flere fælles vaskerum, cykelopbevaring og hobbyrum.



Anslået teknisk pris:

kr. 1740436

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
Forældre købt tilladt
Privat altan/terrasse
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	
Matr. nr.....	31æ, Kgs. Lyngby By, Christians
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	55 / 5281

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 5 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 19. november 2014

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:

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:

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 500
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 500

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 6243
-----------------------------------	----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Kontantlån med afdrag		21470664	None	9	1,7	
RD F10 - Fast rente til 2026 og uden afdrag til 2035		118283506	13. december 2015	10	1,9	

Lån 1:

Lån 2:

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

UNIK Boligsalg modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	154573
Forbedringer i andelen	kr.	136138
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	290711

Evt. nedslag i formueandelen	kr.	None
------------------------------	-----	------

Samlet købspris

Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0
-------------------------------------	-----	---

I alt at betale, hvis løssøret tilkøbes	kr.	290711
---	-----	--------

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	290711
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6243
Depositum	kr.	17230
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	6875
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	1625
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.	322684
-------	-----	--------

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