

Lille 27m2 andelsbolig med BILLIG boligafgift



Løjtegårdsvej 97C, st. 4, 2770 Kastrup

Købspris	470.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.057
Anvendelsesudgifter	930
Bolig m2	27
Værelser	1
Byggeår	1928
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Vakluar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja - Max 1 stk.
Udlejning	Tilladt
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	1999
Belåningsprocent	8
Antal boliger	79
Antal erhverv	0
Antal leje	1
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Forening stiftet i 1999 bestående af 79 ens andelsboliger samt 1 lejebolig. Foreningens økonomi er særdeles god med en belåningsgrad på knap 8% og pæne driftsoverskud.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Løjtegårdsvej 97C - En forening med SUND økonomi og lav gæld. Boligen er ikke stor men byder på egen adgangsdør via et overdækket indgangsparti og et stort rum som er indrettet med køkken og et lille indhak til fx køleskab eller opbevaring, og så kan det lade sig gøre at have fx en sovesofa og et lille bord/stole sæt. Endvidere et badeværelse med brus. 20-30m fra lejligheden er der fælles vaskeri som firt kan benyttes.



Anslået teknisk pris:

kr. 510.535

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
Forældreklub tilladt
Tilladelse til husdyr inkl. hund
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Tårnby
Matr. nr.....	1rk
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	4
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	25.000 / 1.975.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 12 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 29. november 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:

HHV medfølger uden beregning

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:

Ingen

Forsikringsforhold

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

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 330
A conto vand / vandafledning	kr. 300
Fælles antenne	kr. 0
A conto el	kr. 300
samlede anvendelsesudgifter	kr. 930

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 2.987

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kontantlån	3.202.233	2.525.534	31. december 2023	2032	0.8	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag. Lånet er betalt ud i år 2032.

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.	470.000
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.	470.000
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	470.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	470.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	2.987
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.000
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.	481.987

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