

98 m2 andelsbolig i to plan med altaner - Flot stand



Christian X's Alle 34,2. th., 2800 Lyngby

Købspris	3.199.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.252
Anvendelsesudgifter	1.080
Bolig m2	98
Værelser	4
Byggeår	1939
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, op til to dyr pr. bolig
Udlejning	Ja, jf. §12 i op til 2 år.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1983
Belåningsprocent	13
Antal boliger	92
Antal erhverv	1
Antal leje	2
Hjemmeside	



OMRÅDET

Beliggende i et roligt område tæt til selve Lyngby og med hurtig adgang til motorvejen.

FORENINGEN

Sund forening stiftet i 1989 og med en belåningsgrad på bare 13-14%, og eneste lån er et fastforrentet 0,5 kontantlån med afdrag.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Christiansgården - En ældre og veldrevet forening med sund økonomi og en lang historie. Foreningen er stiftet i 1989 og har en gældsætning på bare ca. 13%. Foreningens dokumenter ligger på annoncen under Dokumenter, og kan med fordel deles med sin bank/gennemlæses forinden fremvisning. Boligen byder på to plan forbundet via trappe fra spisekøkken og op til repos/stue, og dertil er der hele to værelser, mulighed for at lave tre små, samt en stue, og boligen ligger som den øverste i ejendommen og nyder godt af et herligt lysindfald og få naboer. De 4 værelser fordeler sig på køkken-almrum, stue, og 2 værelser, samt 1 badeværelse med badekar, og en god brugbar repos. Køkken og bad er fra 2017, nyt gulv i underetage og trappe fra 2021. Nye altaner fra 2020. Lejligheden fremstår renoveret i nyere tid og i generelt rigtig pæn stand. Eget kælderrum med mulighed for leje af ekstra kælderrum. Mulighed for at komme på venteliste til såvel privat p-plads som garage, men der er naturligvis en del ventetid på dette (år). Der er udskiftet vinduer og døre inden for de sidste 12 år. Vedligeholdelse af foreningen er af høj prioritet, der er derfor både tjekket murværk/isolering, samt lagt omfangsdræn inden for de sidste 3 år. Boligen ligger tæt på offentlig transport (S-tog/bus), byliv og grønne områder.



Anslået teknisk pris:

kr. 3.593.954

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
Tilladelse til husdyr inkl. hund
Privat altan
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune..... Lyngby-Taarbæk
Matr. nr..... 22np
Zonestatus..... Byzone
Andel nr..... 1-61765-69
Fordelingstal vedr. foreningens formue..... 29.557 / 2.433.085

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 3 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 20. marts 2025

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. 784
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 296
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1080

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.332

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag	29.943.187	22.020.752	31. maj 2024	2049	0,5	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag.

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.	2.926.143
Forbedringer i andelen	kr.	282.966
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	21.097
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>3.230.206</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>31.206</u>
Samlet købspris	kr.	3.199.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	3.199.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.332
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	13.900
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>3.218.232</u>

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