

2V andelsbolig med altan - 53m³ - SUND forening



Magnoliavej 25,1. th., 2600 Glostrup

Købspris	1.135.743
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.305
Anvendelsesudgifter	1.020
Bolig m ²	53
Værelser	2
Byggeår	1945
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja - Max ét dyr pr. bolig
Udlejning	Ja, delvis, se §11 - Op til 2 år efter 6 måneders beboelse.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1873
Belåningsprocent	10
Antal boliger	36
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Forening bestående af 36 andelboliger. Ejendommen er fra 1945 og foreningen er stiftet i 1973. Foreningen har en sund økonomi og en lav gældsætning på beskedne ca. 10%.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Magnoliavej 15-25 - En forening med virkelig sund økonomi, stiftet i 1973 og bestående af 36 andelsboliger. Boligen er klassisk opdelt med fordelingsentre, stue med udgang til altan, pænt soveværelse, et mindre badeværelse samt et ældre men velholdt elementkøkken. Under tæpperne er der trægulv. Til boligen hører et depotrum.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.243.564

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

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Glostrup
Matr. nr.....	0008ne
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	1.149.083 / 43.765.057

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 7 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 11. oktober 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

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. 627
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Fast altanavgift	kr. 393
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1020

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.325

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Kontantlån med fast rente og afdrag	241.134	0	31. december 2023	2026	None	Indskud
Nordea Kontantlån med afdrag og fast rente	4.438.640	0	31. december 2023	None	None	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag. Lånet er betalt ud i år 2026.

Lån 2: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.	1.149.083
Forbedringer i andelen	kr.	1.710
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	15.050
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.135.743</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.135.743
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.135.743
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.325
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

Kontanthandel

I alt **kr. 1.148.068**

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