

Attraktiv 87m2 3V andelsbolig med lav boligafgift



kastanie Alle 44,1. tv., 6400 Sønderborg

Købspris	380.270
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.592
Anvendelsesudgifter	675
Bolig m2	87
Værelser	3
Byggeår	1929
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, dog ikke hund
	Ja, i op til 4 efter 2
Udlejning	års beboelse - Se vedt. §12.
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2003
Belåningsprocent	59
Antal boliger	68
Antal erhverv	13
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Solid forening med en professionel drift og sund økonomi.

ANDELSBOLIGEN

Flot og indbydende lejlighed i rigtig god stand og med en god rumfordeling der gør brug af hver en kvadratmeter... Boligen indeholder fordelingsentré med adgang til alle rum, og består af to lækre, lyse vestvendte stuer én suite og et rummeligt soveværelse mod sydøst. Et flot køkken med god arbejde- og opbevaringsplads og udgang til herlig sydøstvendt altan. Badeværelset er moderniseret og har separat bruseniche og vindue. Flotte massive plankegulve. Lejligheden fremstår i rigtig god stand. Såfremt du ønsker at købe boligen efter endt fremvisning, så kontakt os på info@andelshandel.dk. Boligen fremvises af ejer selv.



Anslået teknisk pris:

kr. 935.238

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

Forældrekøb tilladt

Tilladelse til husdyr men ikke hund

Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Sønderborg
Matr. nr.....	1467
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	26.100 / 1.465.800

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 5 stk servitutter. Jf. tingbogsattest af den 16. august 2023

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:

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. 575
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Trappevask	kr. 100
samlede anvendelsesudgifter	kr. 675

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.267

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Kontantlån	6.563.212	5.331.570	30. juni 2022	2049	1	Indskud
Nykredit F5 lån	7.232.000	6.643.666	30. juni 2022	2051	0,1	Indskud
Nykredit Kontantlån med fast rente og afdrag	17.372.283	14.831.171	30. juni 2022	2051	1,5	Indskud

Lån 1:Kontantlån med afdrag og fast rente

Lån 2:F5 tilpasningslån med aftalt afdragsfrihed frem til 1.10.2031 og fast rente frem til 1.10.2026.

Lån 3:Kontantlån med 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.	304.500
Forbedringer i andelen	kr.	66.895
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	8.875
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	380.270
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	380.270
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	380.270
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.267
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.900
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	1.563
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.	395.000

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