

NY PRIS! Dejligt andelsrækkehus på 94m2 med egen lille have...



Krakasvej 4, 4771 Kalvehave

Købspris	339.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.161
Anvendelsesudgifter	0
Bolig m2	94
Værelser	3
Byggeår	2002
Energimærke	D
Vurderingsprincip	None
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, med bestyrelsens tilladelse, og altid til familie i op- og nedadgående retning.
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2002
Belåningsprocent	44
Antal boliger	9
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Forening stiftet i år 2002, samme år som boligerne blev bygget. Foreningen har netop (i januar 2024) omlagt sine gamle lån, til nye attraktive og sikre lån.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Kalvehave - Her bor man i rolige omgivelser med frisk luft og tæt på naturen - Strand, vand, skov og mark. Foreningen har primo 2024 netop omlagt sine gamle lån (rentetilpasning med tilknyttet renteswap) til nyt fastforrente kontantlån med afdrag. Boligen byder på tre værelser, et køkken og et badeværelse samt eget havestykke og indgangsparti samt p-plads. Hver bolig har egen varmepumpe og betaler for eget forbrug.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.377.280

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

Forældre køb tilladt

Tilladelse til husdyr inkl. hund

Egen have

Privat p-plads

Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Vordingborg
Matr. nr.....	9dg
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	321.540 / 2.222.580

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst servitutter.

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: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

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

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.161

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Variabelt forrentet obligationslån m. afdrag	4.869.425	4.879.164	31. december 2022	2039	None	Indskud

Lån 1:Lånet har tilknyttet renteswap. Lånet er omlagt i januar 2024 til fastforrentet kontantlån med 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.	656.127
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.	<u>656.127</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>317.127</u>
 Samlet købspris	kr.	339.000
 Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	339.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.161
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.125
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>352.286</u>

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