

Dejligt andelsrækkehus fra 2005 med egen have...



Tranebærhaven 13, 4070 Kirke Hyllinge

Købspris	1.051.469
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.358
Anvendelsesudgifter	275
Bolig m2	89
Værelser	3
Byggeår	2005
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, se vedtægter og husorden herom
Udlejning	Ja, i opt il 2 år, se vedtægter §11 for nærmere info.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2005
Belåningsprocent	40
Antal boliger	18
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Veldrevet forening med sund økonomi. Ejendommen er bygget i 2005.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Tranebærhaven - En veldrevet forening med god økonomi og 17 andre nabohuse i en hyggelig, mindre forening med kort afstand til naturen og masser af frisk luft!... Rækkehuset er på 89m² og består af entre, køkken, badeværelse, to værelser og en stue, samt ikke mindst det private stykke have som der hører til. Boligerne har egen varmekilde og individuelt varmeafregning via eget gasfyr, vedligeholdelse af gasfyr via foreningen, læs mere i vedtægter samt husorden derom. Foreningens ene lån står til enten rentetilpasning og påbegyndelse af afdrag, eller en omlægning til et nyt lån, forventeligt med 10 års afdragsfrihed. Læs mere herom i GF fra marts 2024. Foreningens andet lån er et 0,5% fastforrentet lån med afdrag. Boligen fremvises af ejerne selv og fremvisning kan bookes via kontaktformularen her på siden.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.825.696

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

Tilladelse til husdyr inkl. hund
Privat altan eller terrasse

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Lejre
Matr. nr.....	9dv
Zonestatus.....	
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	267.000 / 4.518.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 4 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 18. april 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:

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. 0
A conto vand / vandafledning	kr. 275
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 275

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.633

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit None	9.048.000	8.807.382	31. december 2023	2044	0,4	Indskud
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag	5.910.491	4.500.021	31. december 2023	2049	0,5	Indskud

Lån 1:Afdragsfrit, lånet udløber i 2044 og rentetilpasses pr. 1.10.2024. Læs mere i referat fra GF 2024.

Lån 2:Kontantlån med fast rente og afdrag - Lånet er betalt ud i år 2049.

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.	1.061.000
Forbedringer i andelen	kr.	2.669
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	12.200
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	1.051.469
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	1.051.469
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.051.469
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.633
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	3.900
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.	1.069.502

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