

## Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Storstrømsparken 62, 4760 Vordingborg  
Købspris: kr. 475.260

Sagsnr.: SC-0021-0457  
Boligydelse/md.: kr. 5.248

Dato: 25.07.2024



### Beskrivelse af andelsboligen:

Boligen ligger kun en kort gåtur fra den smukke Ore strand, hvor du kan nyde udsigten over Storstrømmen. Området er fredeligt og omgivet af andre andelsboliger, hvilket skaber en hyggelig og tryk atmosfære. Boligen er placeret for enden af en blind vej, hvilket sikrer minimal trafik og maksimal ro.

Indenfor byder boligen på en entré med en åben trappe til første sal. Køkkenet er velindrettet med god skabsplads og moderne hvidevarer. Stuen er lys og indbydende med direkte adgang til en dejlig terrasse og have, hvor du kan nyde udendørslivet. I stueetagen finder du også et praktisk toilet med bruseniche og opsats til vaskemaskine.

På første sal er der en fordelingsgang/repos, der giver adgang til tre gode soveværelser, alle med indbyggede skabe, hvilket sikrer rigelig opbevaringsplads. Boligen inkluderer også et cykelskur og et fælles skur med haveredskaber samt en fælles parkeringsplads.

Husdyr er tilladt, hvilket gør det ideelt for dyreelskere. Nærmeste skole er Rudolf Steiner skolen, Iselinge, og nærmeste børnehaven er Børnehuset Mælkevejen på Parkvej, begge er tæt på boligen.

Alt i alt er dette en fantastisk mulighed for at erhverve en dejlig bolig i et roligt og naturskønt område. Med dens gode stand og mange faciliteter er denne andelsbolig klar til at byde dig velkommen hjem.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

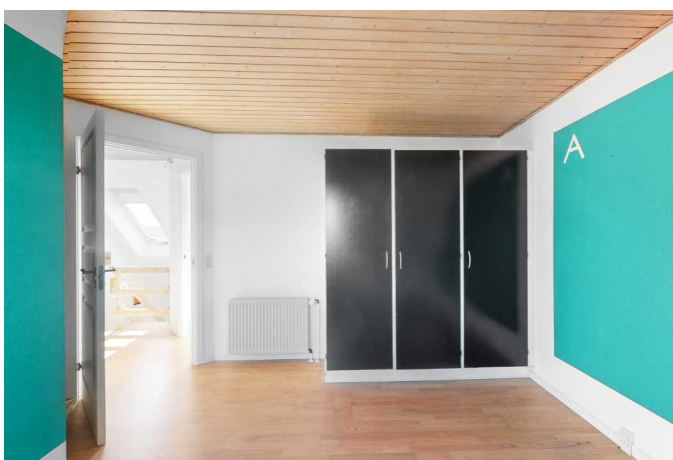
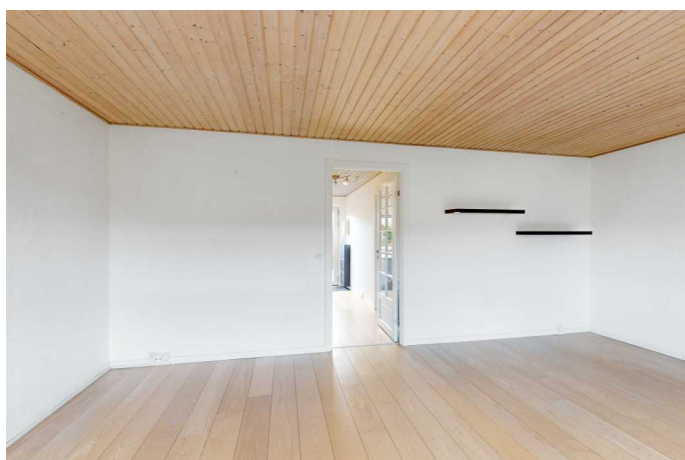
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Storstrømsparken 62, 4760 Vordingborg  
Købspris: kr. 475.260

Sagsnr.: SC-0021-0457  
Boligydelse/md.: kr. 5.248

Dato: 25.07.2024



Adresse: Storstrømsparken 62, 4760 Vordingborg  
Købspris: kr. 475.260

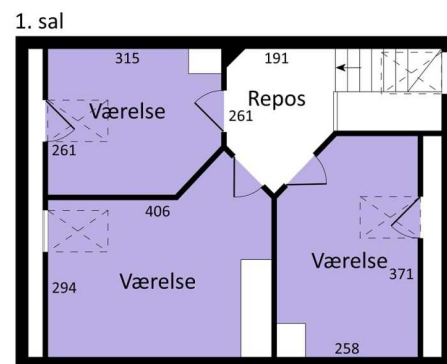
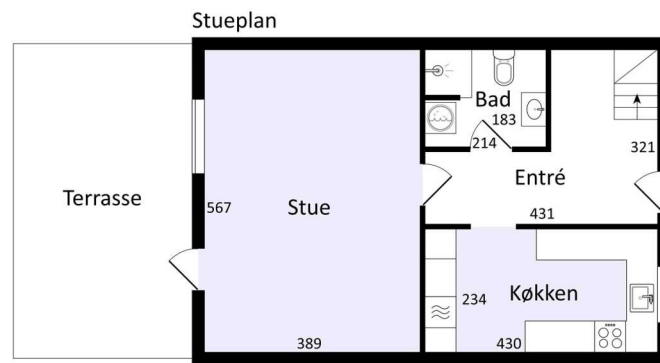
Sagsnr.: SC-0021-0457  
Boligydelse/md.: kr. 5.248

Dato: 25.07.2024



Adresse: Storstrømsparken 62, 4760 Vordingborg  
Købspris: kr. 475.260Sagsnr.: SC-0021-0457  
Boligydelse/md.: kr. 5.248

Dato: 25.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Storstrømsparken 62, 4760 Vordingborg  
Købspris: kr. 475.260

Sagsnr.: SC-0021-0457  
Boligydelse/md.: kr. 5.248

Dato: 25.07.2024

#### Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.:  
BFE-nr.: 7186073  
Opført/ombygget år: 1993  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum  
Pr.: 10.04.2024  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 5.893.000  
Energimærkning: Energimærke B.

#### Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Andelnr.:  
Fordelingstal vedr. formuen: 147325/1178600  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 37044/297226  
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Fremgår af nøgleoplysningsskema for selve andelsboligen.  
Brugsret: Ikke administrator bekendt.

Fællesfaciliteter: Ikke administrator bekendt.

Arealer: \*  
Boligareal ifølge BBR: 94 m<sup>2</sup>  
Andre arealer ifølge BBR: 0 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk

#### Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):  
Vaskemaskine: Grundig kr. 700.

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Lokalplaner:**

Plan - Område til tæt-lav boligbebyggelse på Ore

##### **Kommuneplaner:**

Plan - Kommuneplan 2022-2034  
Plan - Boligområde Ore  
Plan - Planstrategi 2019

##### **Servitutter:**

Servitut 1: 05.10.1989-927866-29 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, friarealer  
Servitut 2: 07.05.1990-927867-29 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Servitut 3: 23.01.1992-927868-29 - Dok om bebyggelsesprocent mv  
Servitut 5: 09.02.2016-1007075689 - Vedtægt for "Digelaget Ore Strand" Vordingborg Kommune

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

#### **Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Storstrømsparken 62, 4760 Vordingborg  
Købspris: kr. 475.260

Sagsnr.: SC-0021-0457  
Boligydelse/md.: kr. 5.248

Dato: 25.07.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Der betales aconto kr. 500 pr. måned til varme og vand.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Tryg  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab.

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Købers kontantbehov:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der kan være et ekspeditionsgebyr til andelsboligforeningen i forbindelse med udarbejdelse af overdragelsesaftalen.

Adresse: Storstrømsparken 62, 4760 Vordingborg  
Købspris: kr. 475.260

Sagsnr.: SC-0021-0457  
Boligydelse/md.: kr. 5.248

Dato: 25.07.2024

#### Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

|                                                |            |                |
|------------------------------------------------|------------|----------------|
| Andel i foreningens formue                     | kr.        | 446.048        |
| Forbedringer og særligt tilpasset inventar     | kr.        | 29.212         |
| Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand          | kr.        |                |
| Fradrag for mangler                            | kr.        |                |
| <b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b> | <b>kr.</b> | <b>475.260</b> |
| Evt. nedslag i maksimalprisen                  | kr.        |                |

**Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)** kr. 475.260

|                                                  |            |                |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|
| Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 | kr.        | 700            |
| <b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>     | <b>kr.</b> | <b>475.960</b> |

#### Boligydelse:

|                                            |     |        |
|--------------------------------------------|-----|--------|
| Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen | kr. | 37.044 |
| Antenne el.lign.                           | kr. | 2.865  |
| Grundfond                                  | kr. | 4.200  |
| Driftsudgifter                             | kr. | 18.864 |

|                                  |            |              |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Boligydelse i alt pr. år         | kr.        | 62.973       |
| <b>Boligydelse i alt pr. md.</b> | <b>kr.</b> | <b>5.248</b> |

#### Kontantbehov ved køb:

|                                  |     |         |
|----------------------------------|-----|---------|
| Købspris / udbetaling            | kr. | 475.260 |
| Gebyr til administrator, ANSLAET | kr. | 2.000   |
| Pr. adkomsterklæring, ANSLAET    | kr. | 1.500   |

**I alt** kr. 478.760

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

#### Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

|                                                                       |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Købspris:                                                             | kr.        | 475.260        |
| Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: | kr.        | 250.077        |
| <b>Teknisk pris</b>                                                   | <b>kr.</b> | <b>725.337</b> |

Adresse: Storstrømsparken 62, 4760 Vordingborg  
Købspris: kr. 475.260

Sagsnr.: SC-0021-0457  
Boligydelse/md.: kr. 5.248

Dato: 25.07.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste:  
Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej  
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej

Gæld uden for købesummen:

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|-------------|-------|----------|
|-------------|-------|----------|

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

| Långiver                   | Lånetype       | Næste rentetilpasning | Restgæld  | Kursværdi | Rente | Udløb        | Afdragsfrihed | Personlig hæftelse | Vilkår mv. |
|----------------------------|----------------|-----------------------|-----------|-----------|-------|--------------|---------------|--------------------|------------|
| Realkreditlån, indeksslån, | Obligationslån |                       | 3.733.462 |           |       | Restløbetid, | Nej           |                    |            |

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), 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.