

112m2 3V andelsbolig i historiske og smukke omgivelser



Østre Kvartergade 11,1. tv., 2650 Hvidovre

Købspris	1.571.146
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	6.196
Anvendelsesudgifter	1.475
Bolig m2	112
Værelser	3
Byggeår	1912
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	ja
Husdyr	Ja
Udlejning	Jf. Lejeloven, i opt itl 2år under visse forudsætninger.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2002
Belåningsprocent	37
Antal boliger	47
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

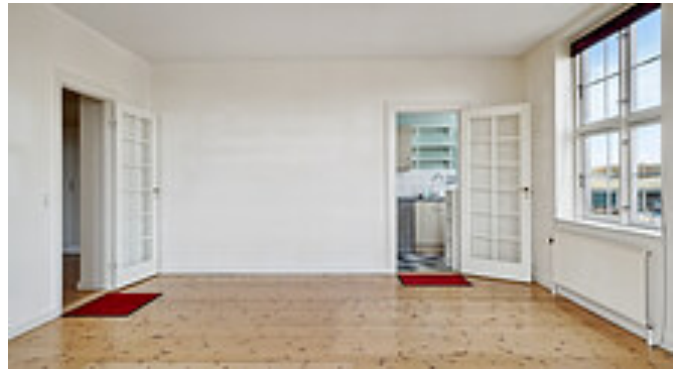
Ekstremt hyggeligt lokalområde der emmer af historik og hygge.

FORENINGEN

Veldrevet forening med lav gæld og gode lån.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Avedørelejren 2 - Her bor man i smukke omgivelser der emmer af historie, charme og fællesskab. Boligen er én af de større boliger i bebyggelsen og udgør 112m² som er udlagt i store rum med godt lysindfald. Boligen byder på en stor og rummelig entré med plads til overtøjet og derfra er der adgang til stue og to værelser... Stuen ligger i forlængelse af køkkenet uden at være fuldt integreret som et køkken/alrum, hvilket giver en god og lidt mere traditionel opdeling, hvor køkkenet ligger tæt på stuen uden at ligge "inde i stuen". Her er højt til loftet og store, charmerende vinduespartier. Der er også to værelser, og et stort og et lidt mindre, begge supergode værelser med en dejlig rumfornemmelse. Køkkenet er hyggeligt og effektivt udnyttet og her er plads til det som en moderne familie kan forvente af skabs- og arbejdsplads. Køkkenet er velholdt og funktionelt men ikke nyt. Badeværelset er ligeledes af en god størrelse og med separat bruseniche samt vaskemaskine. Det er også funktionelt og velholdt, men ikke moderniseret i nyere tid. Lejligheden fremstår generelt i pæn og velholdt stand.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.566.376

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

Ikke tilladelse til husdyr

Legeplads

Cykelparkering

Fællesvaskeri

Fælles internet

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Hvidovre
Matr. nr.....	2cu AVEDØRE BY, AVEDØRE
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	278.400 / 11.091.600

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 12 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 4. september 2014

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:
Ingen

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. vurderingsrapporten

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 1310
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 165
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1475

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 7.671

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Obligations 0,5% uden afdrag	6.455.000	5.890.187	31. december 2021	28	0,5	Indskud
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag, 0,5%	34.595.921	32.983.419	31. december 2021	28	0,5	Indskud

Lån 1:Fastforrentet lån uden afdrag.

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.	1.574.046
Forbedringer i andelen	kr.	3.600
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-6.500
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.584.146</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.584.146
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.571.146
Forudbetaling af boligafgift	kr.	7.671
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.750
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. 1.587.567**

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