

Attraktiv 3V andelsbolig med altan samt STOR vestvendt terrasse



Rued Langgaards Vej 11, st. th, 2300 København S

Købspris	2.008.221
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.977
Anvendelsesudgifter	1.674
Bolig m2	91
Værelser	3
Byggeår	2003
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, i op til 2 år, se paragraf 12.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2003
Belåningsprocent	30
Antal boliger	64
Antal erhverv	None
Antal leje	None
Hjemmeside	



OMRÅDET

Superskønt lokalområde med masser af vand, grønne områder, fede fælles aktiviteter, let adgang til Amager Fælled og kulturarrangementer i DR Huset lige rundt hjørnet.

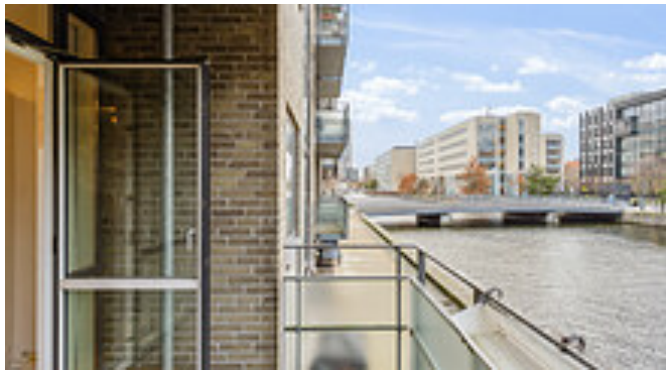
FORENINGEN

Solid forening med en god økonomi. Attraktive fastforrentede lån der sikrer foreningens økonomi mange år frem.

ANDELSBOLIGEN

LUKKET FOR TILEMLEDING TIL ÅBENT HUS - MED EFFEKT FRA D. 9.1 KL. 12. - TILMELDINGER FORETAGET EFTER KL 12.00 D. 9.1 LUKKES IKKE IND

Velkommen til Ab Karen Blixen Parken - Her bor man centralt og samtidig roligt, moderne og alligevel med sjæl. Foreningen er veldrevet af professionel administrator og en aktiv bestyrelse og her er styr på sagerne. Lejligheden ligger ret ideelt med en skøn altan der vender øst-sydøst, lige ud til den brede kanal, så herfra kan morgensolen altså nydes i overraskende meget ro og mag med vandet for fødderne... Til den anden side, og altså vest-sydvestvendt, en stor privat terrasse hvor eftermiddags og aftensolen virkelig kan nydes. Selve boligen består af en entre, et badeværelse med separat brus og vaskesøjle, et børneværelse, en stor stue i delvis åben forbindelse til køkken, i hvilket der også er plads til en mindre spisebord. Endvidere et dejligt soveværelse mod øst. Lejligheden sælges til istandsættelse, for hvilken der er givet et nedslag i købesummen på 81.000 kr, hvilket er indeholdt i den udbudte pris. Det er særligt gulv samt paneler der er medtaget og bør udskiftes, endvidere er køkken samt badeværelse slidt mere end dets alder ellers tilsiger. De forbedringer som ny ejer udfører tilskrives boligen som forbedringer på vanlig vis. Beløbet for vand/varme opkræves som én samlet post på 1575 kr, på opstillingen/annoncen er beløbet delt op for at illustrere at det dækker over to poster. Boligen og ejendommen er bygget i gode materialer i 2003 og fremstår i god stand. Til ejendommen er der elevator, tilhørende privat pulterrum og foreningen råder over et antal p-pladser.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.805.930

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

Privat altan

Elevator i bygning

Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	203
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	310.233 / 23.402.025

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 11 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 12. januar 2020

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Inventar og løsøre

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen:

Ja, de HHV som ikke er anført i vurderingsrapporten medfølger uden beregning.

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:

HHV jf. vurderingsrapporten

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 1075
A conto vand / vandafledning	kr. 500
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 99
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1674

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6.651

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Kontantlån, 1,5%	28.875.253	23.949.135	31. december 2023	2049	1,5	Indskud
RD FlexLife	37.409.000	24.199.882	31. december 2023	2051	1	Indskud

Lån 1: Fastforrentet kontantlån med afdrag. Lånet er tilbagebetalt i 2049, ultimo året..

Lån 2: FlexLife lån med fast rente på 1% i hele lånets løbetid. Lånet er afdragsfrit til udløb 31.3.2051. t

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.	2.086.348
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	81.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	2.873
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.008.221</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	2.008.221
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.008.221
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6.651
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.500
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>2.024.372</u>

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