

4v Andelsrækkehus - Østerhøj, Ballerup 100 m2 andelsrækkehus i naturskønt område sælges.

Midgårdstræde 5, None, 2750 Ballerup



Købspris	1.485.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.856
Anvendelsesudgifter	1.061
Bolig m2	100
Værelser	4
Byggeår	1997
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, jf. §11 kan der fremlejes i op til 2 år efter 6 måneders beboelse, og for en ny 2-årig periode efter min. 1 års beboelse efter seneste fremlejeperiode. Vi henviser til vedtægterne.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1997
Belåningsprocent	35
Antal boliger	26
Antal erhverv	0



OMRÅDET

Lokalområdet er enormt hyggeligt og indbydende med en meget velfungerende sammensætning af beboere. Institutioner i form af Børnehuset Stjernevej (vuggestue og børnehave) og Østerhøj skole ligger meget tæt ved. Gode aktivitetsmuligheder omkring Møllemosen og Måløv Idrætspark.

FORENINGEN

Sund og meget veldrevet forening med lav belåning og sikre lån med afdrag.

ANDELSBOLIGEN

Boligen sælges 150.000 under den maksimale andelspris. Rækkehuset er i 2 plan og bygget på en skråning. I stueplan findes en stor vinkelstue (tidligere stue og 1 børneværelse), nyere badeværelse med vaskemaskine, nyere køkken med stort skabskøleskab og ovn i ståhøjde, samt induktionskomfur. Køkkenet er en integreret del af stuen. Boligen er blevet malet og har fået lagt nyt lyst laminatgulv i hele stuen samt opsat nyt filt i stue og køkken i efteråret 2016. I stueplan (øverste sal) findes der en lille hyggelig gårdhave som forhave, hvor man sidder helt ugeneret om sommeren og aftensolens stråler rammer perfekt ind. Gårdhaven er omkranset af bøgehæk. Boligen har også et isoleret bryggers på 4 m² med klinkegulv, skabsfryser og god plads til fodtøj mv. I forhaven er der tillige en overdækket cykelparkering med god plads til 4 cykler mm. Adgang via intern trappe til nedre plan. Under trappen er der god plads til opbevaring. Herfra bliver man ført ud i en skøn og overskuelig baghave med stauder og stor flisebelagt terrasse, ligeledes omkranset af bøgehæk. Forrige år blev etableret et veludnyttet redskabsskur på ca. 6 m², samt opsat nyt højt plankeværk af en tømrer, så der er plads til privatliv. I baghaven er der tillige opsat en stor elektrisk markise. Underetagen indeholder et stort soveværelse på 15 m² med stort skab med skydelåger. Der er ligeledes et værelse på 10m² med nyt skab, hvorfra der er direkte udgang til haven. Fra haven i underetagen er der adgang til grønne fællesarealer, hvor der om sommeren kan hygges med fællesspisning m.v. Fra entreen er der adgang til stort rummeligt loft hvor man kan stå oprejst på hele midtergangen. Boligen har naturgasfyr med elektronisk varmestyring fra 2016 og der er indlagt gulvvarme i entreen samt på badeværelset i 2012. Huset opvarmes primært kun ved at have gulvvarmen tændt og det til en pris på under kr. 400 om måneden. Lokalområdet har gode indkøbsmuligheder med Fakta, pizzeria og frisør.



Anslået teknisk pris:

kr. 254.363.198

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

Husdyr tilladt inklusive hund
Egen have
Egen parkering
Legeplads

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Ballerup
Matr. nr.....	0002hf
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	5
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	27.358 / 2.172

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 4 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 6. februar 2019

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:
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:

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 379
A conto vand / vandafledning	kr. 400
Fælles antenne	kr. 0
Gasfyr	kr. 240
Gas abonnement	kr. 42
<hr/> samlede anvendelsesudgifter	kr. 1061

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6.917

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Inkonvertibelt indeksslån	127.088	199.151	31. december 2017	2039	2,5	Indskud
RD Inkonvertibelt indeksslån	13.538.759	19.685.341	31. december 2017	2039	2,5	Indskud

Lån 1:Fast rente og 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

UNIK Boligsalg modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	1.429.000
Forbedringer i andelen	kr.	193.508
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	13.079
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.635.587</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>150.587</u>
Samlet købspris	kr.	1.485.000
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.485.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6.917
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
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>1.499.417</u>

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