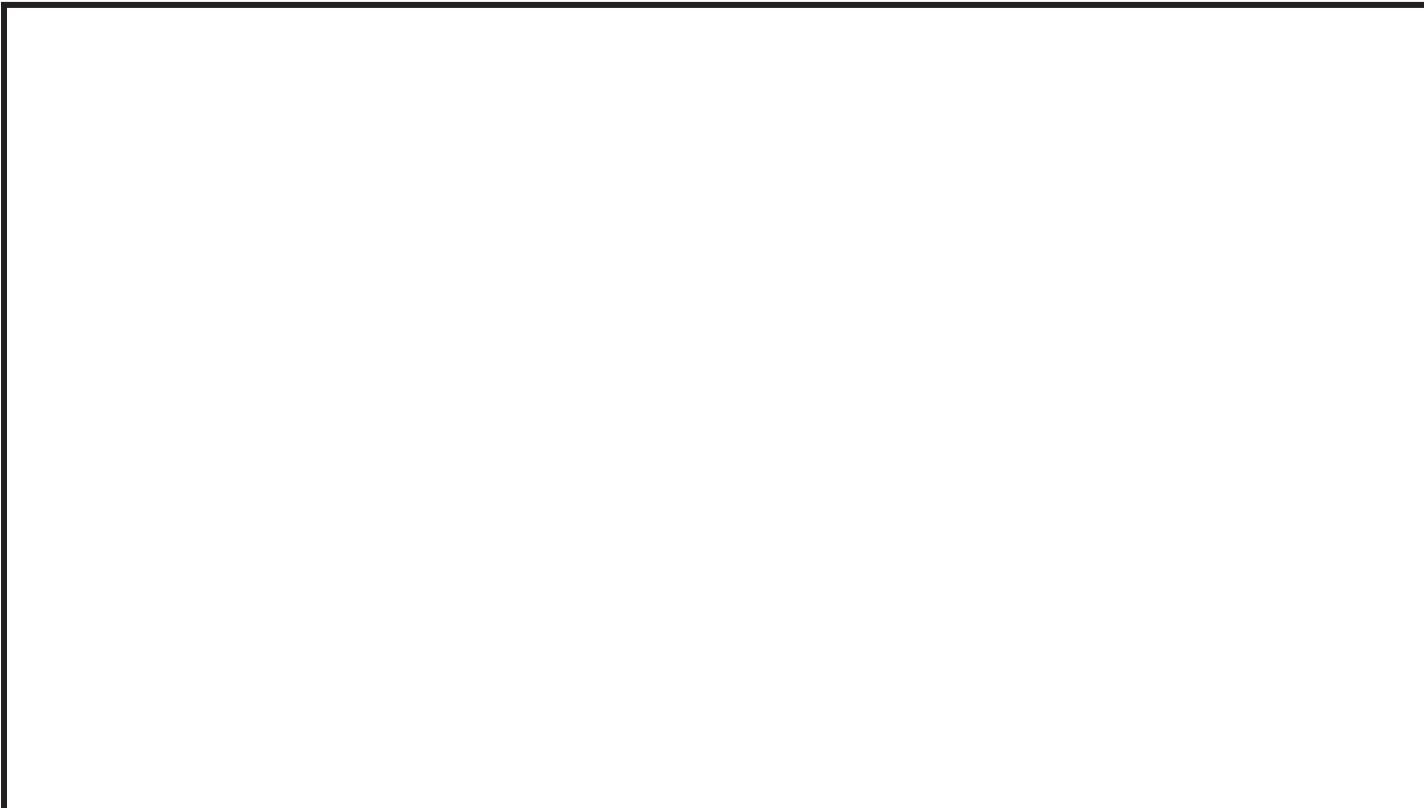


3V, 86m2 andelsbolig tæt på Utterslev Mose



Arildsgård 31,2. tv., 2700 Brønshøj

Købspris	977.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.900
Anvendelsesudgifter	1.300
Bolig m2	86
Værelser	3
Byggeår	1952
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ikke oplyst
Udlejning	Ja, i op til 2 år, se vedtægter §11.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1996
Belåningsprocent	27
Antal boliger	248
Antal erhverv	3
Antal leje	26
Hjemmeside	https://arildsgaard.aeaforeninger.dk/

OMRÅDET

FORENINGEN

Stor og veldrevet foreningen stiftet i 1996, men en lav gældsætning (27%) og god økonomi. I PERIODEN 2016-2022 er ejendommen blevet gavlisoleret, fået samtlige kloakker renoveret samt opsat rottespærre og fået nye energivenlige vinduer og altandøre i hele bebyggelsen. Dette er sket uden forhøjelse i boligafgifte, som har været den samme i mange år.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Arildsgård - En stor og veldrevet forening med sund økonomi. Her bor man centralt i forhold til adgang til København og samtidig tæt på naturskønne områder som fx. Utterslev Mose. Lejligheden består af to værelser, en stue, et køkken og et badeværelse. Lejligheden fremstår til igen istandsættelse. Billeder kommer på sagen inden længe. Første fremvisning er til åbent hus d. 9.10 kl. 13.00 - Mød blot frem. Boligen fremvises af sælger selv.

Anslået teknisk pris:

kr. 1.512.233

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
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	3444
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	2.975 / 700.035

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 15 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 28. september 2022

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. vurderingsrapport

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 1180
A conto vand / vandaflledning	kr. 120
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1300

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.200

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Flexlån F5 uden afdrag	14.548.631	14.980.725	31. december 2021	2044	0,25	Indskud
RD Flexlån F10 uden afdrag	5.147.737	5.360.338	31. december 2022	2046	1,51	Indskud
RD Kontantlån med afdrag	78.923.994	75.332.953	31. december 2021	2049	1	Indskud
RD Kontantlån med afdrag	18.851.984	17.790.617	31. december 2021	2050	1	Indskud

Lån 1:Rentetilpasning i 2024. Afdragsfrit til 31.3.2024.

Lån 2:Rentetilpasning i 2026. Afdragsfrit til 31.3.2026

Lån 3:Fast rente og afdrag. Lånet er tilbagebetalt i 2049.

Lån 4:Fast rente og afdrag. Lånet er tilbagebetalt i 2050.

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.	989.000
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-12.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	1.001.000
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	1.001.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	977.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.200
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.000
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.	991.200

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