

2V andelsbolig til istandsættelse

Nordbyvej 4, st. tv., 2720 Vanløse

Købspris	828.064
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	1.856
Anvendelsesudgifter	858
Bolig m2	53
Værelser	2
Byggeår	1945
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, kat men ikke hund jf. husorden
Udlejning	Delvist i henhold til vedtægternes §12
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1965
Belåningsprocent	10
Antal boliger	30
Antal erhverv	0
Antal leje	2
Hjemmeside	

OMRÅDET

Charmierende ejendom opført i 1945 som er beliggende i eftertragtet område på rolig sidegade omgivet af skønne grønne arealer og med gåafstand til Krogebjergparken som er en forsættelse af Damhusengen. Gode indkøbsmuligheder med kort afstand til Netto, Irma og Aldi. Ligeledes gode transportmuligheder med kun ca.300m til tog og bus.

FORENINGEN

Yderst velfungerende andelsboligforening stiftet i 1965 med en sund økonomi. Foreningen består af 30 andelslejligheder og 2 restlejligheder. Foreningen har tilknyttet et skønt fælles haveanlæg med borde og bænke til fri afbenyttelse, der er ligeledes fælles vaskeri samt cykelparkering.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Nordbyhus - En forening med sund økonomi og god drift. Boligen er en klassisk 2V'er som dog trænger til en del renovering, til hvilken der er givet et afslag i den udbudte pris, jf. den udførte vurderingsrapport. De forbedringer en ny ejer laver i boligen vil indgå som forbedringer i boligens værdi når denne engang skal videresælges. FØRSTE fremvisning er til det åbne hus fredag d. 18.9 kl. 14.00 - Tilmedling ved mail til cw@unikboligsalg.dk - Du er tilmeldt når mail er afsendt.

Anslået teknisk pris:

kr. 1.115.446

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 men ikke hund

Cykelparkering

Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	3145, Husum, København
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	890.264 / 29.246.807

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 9 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 21. juli 2014

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:
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:
Ingen

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 858
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 858

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 2.714

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Kontantlån med fats rente og afdrag	3.236.000	3.310.861	31. december 2019	2047	2	Indskud

Lån 1: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.	890.264
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-62.200
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>952.464</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	952.464
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	828.064
Forudbetaling af boligafgift	kr.	2.714
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	3.500
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>841.778</u>

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