

136m2 sammenlagt 6v andelsbolig



Moselgade 13,1. tv., 2300 København S

Købspris	1.713.300
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	8.110
Anvendelsesudgifter	1.200
Bolig m2	136
Værelser	6
Byggeår	1936
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, men ikke hund og krybdyr.
Udlejning	Ja, dog kun med bestyrelsens tilladelse og under særlige årsager og for en kortere periode. Se fedt. §12.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1997
Belåningsprocent	49
Antal boliger	22
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	

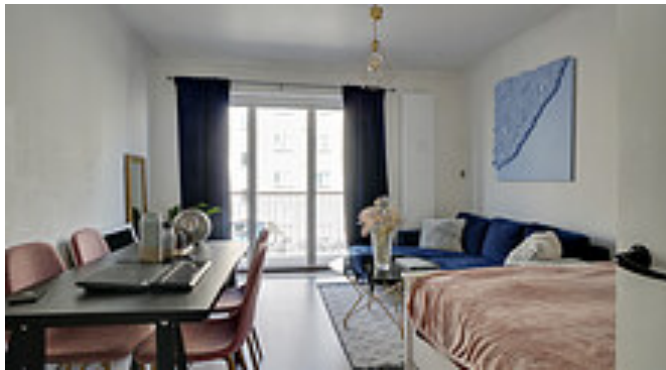
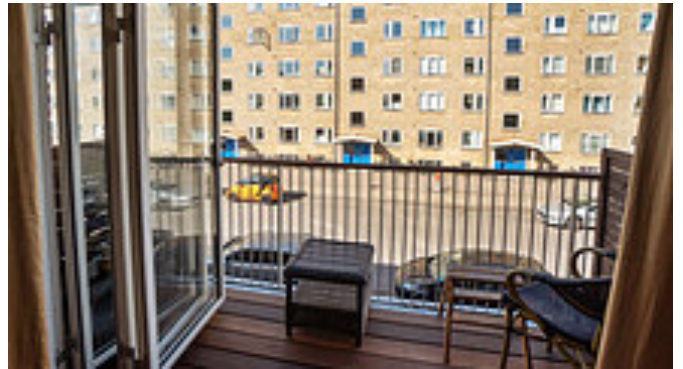


OMRÅDET

FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Moselgade 9-15 på dejlige Amager, hvor du bor med kort afstand til Amager Strandpark, Bryggen og City. Boligen er sammenlagt (oprindeligt to 3-værelses) til en stor 6V'er med køkken/alrum, to stuer og 3 værelser. Boligen kan tjene som formål for mange konstellationer fx den store familie, den sammenbragte familie med ekstra weekendbørn eller for 3-4-5 studerende. boligen fremstår i vedligeholdet stand og sælger som har forestået sammenlægning og selv fremviser, kan fortælle i detaljer om hvad der er blevet lavet i forbindelse med sammenlægningen. Sælger kan kontaktes på 2441 4764 og mail snmn@live.dk. Hvem kommer først? :-)



Anslået teknisk pris:

kr. 3.201.284

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

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	3727
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	16
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	136 / 1.536

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 5 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 19. maj 2020

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:

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:

Efter aftale med sælger

Forsikringsforhold

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

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 800
A conto vand / vandaflledning	kr. 400
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1200

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 9.310

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Flexlån F9	10.500.000	11.033.016	31. december 2019	2045	1,05	Indskud
Nykredit Kontantlån	5.768.831	5.650.471	31. december 2019	2039	0,44	Indskud

Lån 1: Flexlån med fast rente frem til år 2025, hvorefter lånet refinansieres eller omlægges. Afdragsfrit frem til år 2026.

Lån 2: Fastforrentet lån med afdrag. Lånet er betalt ud i 2039.

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.	1.580.925
Forbedringer i andelen	kr.	128.650
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-3.600
Særligt tilpasset inventar	kr.	7.325
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.720.500</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.720.500
Andet løseøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.713.300
Forudbetaling af boligafgift	kr.	9.310
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	2.500
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

Kontanthandel

I alt **kr. 1.725.110**

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