

Istandsæt 2V andel i ydre Vanløse - Hyggeligt kvarter



Holsteinborgvej 9,1. tv., 2720 Vanløse

Købspris	627810
Brutto/netto	2588/2194
Boligafgift	6068
Anvendelsesudgifter	670
Bolig m2	56
Værelser	2
Byggeår	1936
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Offentlig vurdering
Venteliste	False
Husdyr	Ja, med bestyrelsens godkendelse
Udlejning	Jf. vedtægterne §11 er der tilladelse til udlejning
Forældrekøb	
Foreningens stiftelse	2009
Belåningsgrad	52%
Antal boliger	17
Antal erhverv	None
Antal leje	3
Hjemmeside	http://abholsteinborgvej.boadm.dk



OMRÅDET

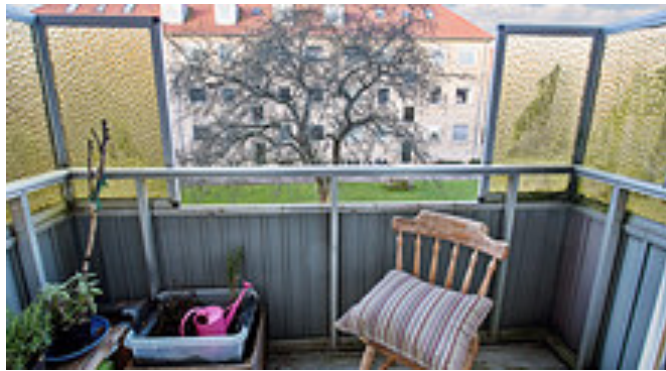
Ejendommen er beliggende i et eftertragtet kvarter der er præget af mindre etageejendomme og villaer. Her er man bosat i rolige omgivelser og alligevel i en særlig lomme af idyl med alt inden for kort rækkevidde, såsom dagligvarebutikker, offentlig transport samt det pulserende café- og handelsliv på Jernbane Allé. Herudover er man kun en kort gåtur fra naturskønne områder ved Damhussøen og Ueterslev Mose.

FORENINGEN

Andelsforeningen blev stiftet i år 2009 og består af 17 andele og 3 lejeboliger som løbende bliver frasolgt som andele. Trods ejendommen er nyere stiftet er den særdeles veladministreret. Den seneste offentlige vurdering lyder på 24 mio. kr. og der er samlet prioritetsgæld på 12,5 mio. kr. Til foreningen er der brugsret til et dejligt havemiljø med borde, bænke og mulighed for grill i sommerhalvåret. Foreningen tillader husdyr, såfremt de ikke er til gene for de øvrige beboere

ANDELSBOLIGEN

Klassisk opdelt 2v med fordelingsentre hvorfra der er adgang til alle rum, bestående af køkken, badeværelse, soveværelse og stue. Rummelig entre med skoskab, pænt og velholdt flisebadeværelse i hvide fliser og moderne møbleret. Køkkenet er fra 2017 og udnytter pladsen optimalt med gode opbevaringsrum og arbejdsplads, og her er endda blevet plads til en vaskemaskine. I køkken og entre er der lagt et pænt og moderne klikgulv der komplementerer det øvrige gulv (massive plankegulve) godt. Flotte sænkede loftet med spots i gang og køkken. Stort soveværelse med grønt kig og rolige omgivelser og en større stue mod forgården/haven, med stort vinduesparti med bred karm (siddekarm). Lyst og indbydende! Alle vægge er i god stand og lejligheden fremgår generelt i god stand. Til boligen hører et privat kælderrum.



Anslået teknisk pris:

kr. 1186736

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**Ejendomsoplysninger**

Kommune.....	
Matr. nr.....	3042
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	56 / 1260

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 5 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 10. marts 2014

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:

HHV medfølger 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: True insekt: True rørskade:

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 670
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 670

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 6738
-----------------------------------	----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Variabel med afdrag	599950	600910	31. december 2016	2045	0,0152	Indskud
Nykredit Cibor, renteloft uden afdrag	11131000	11168920	31. december 2016	2040	4,1	Indskud

Lån 1: Variabelt forrentet lån med afdrag. Renten tilpasses to gange årligt. Lånet er tilbagebetalt i år 2045.

Lån 2: Der er indgået en aftale om et renteloft på 3,5% + 0,6% i bidragssats til og med d. 30/09/2021 hvorefter renten genforhandles. Lånet er afdragsfrit til år 2040

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.	560000
Forbedringer i andelen	kr.	61960
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	5850
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	627810

Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
------------------------------	-----	---

Samlet købspris **kr. 627810**

Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0
-------------------------------------	-----	---

I alt at betale, hvis løssøret tilkøbes **kr. 627810**

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	627810
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6738
Depositum	kr.	17467
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	6750
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. 658765**

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