

## 4V'er med sydvendt altan og spisekøkken



### Klosterrisvej 1,2. tv., 2100 København Ø

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Købspris              | 1.838.807                                      |
| Brutto/netto          | 0/0                                            |
| Boligafgift           | 4.494                                          |
| Anvendelsesudgifter   | 1.524                                          |
| Bolig m2              | 80                                             |
| Værelser              | 4                                              |
| Byggeår               | 1935                                           |
| Energimærke           | D                                              |
| Vurderingsprincip     | Valuar                                         |
| Venteliste            | nej                                            |
| Husdyr                | Ja, men ikke hund                              |
| Udlejning             | Ja, i en begrænset periode - Se vedtægter §12. |
| Forældrekøb           | ikke tilladt                                   |
| Foreningens stiftelse | 1989                                           |
| Belåningsprocent      | 19                                             |
| Antal boliger         | 23                                             |
| Antal erhverv         | 1                                              |
| Antal leje            | 0                                              |
| Hjemmeside            |                                                |



## OMRÅDET

### FORENINGEN

Sund forening med rigtig god økonomi og gode faste 1% lån med afdrag.

### ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Klosterris 1-5 - En forening med SUND økonomi og professionel administrator. Lejligheden er særdeles godt designet og hver en m2 bliver udnyttet, således byder den på tre mindre værelser, et spisekøkken og dejlig stue med udgang til altan mod syd. Hvad mere kan man næsten ønske sig for en lejlighed på 80m2!? Badeværelse med separat brus. Lejligheden fremstår generelt i god og velholdt stand og fremvises første gang til det annoncerede åbne hus. Er du særligt interesseret kan du med fordel før eller til det åbne hus, fremvise et tilsagn fra din bank omkring finansiering, eller bekræftelse på at købesummen foreligger på anden vis. Vores mail er [info@andelshandel.dk](mailto:info@andelshandel.dk)





**Anslået teknisk pris:**

kr. 2.233.373

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**

Tilladelse til husdyr men ikke hund  
Fællesvaskeri

**Ejendomsoplysninger**

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| Kommune.....                                | København      |
| Matr. nr.....                               | 1041           |
| Zonestatus.....                             | Byzone         |
| Andel nr.....                               | 5              |
| Fordelingstal vedr. foreningens formue..... | 2.800 / 51.835 |

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 6 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 27. januar 2023

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:

Se 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:

Se vurderingsrapport

**Forsikringsforhold**

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

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

**Anvendelsesudgifter**

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| A conto varme                 | kr. 1100 |
| A conto vand / vandaflledning | kr. 225  |
| Fælles antenne                | kr. 0    |
| Internet                      | kr. 199  |
| samlede anvendelsesudgifter   | kr. 1524 |

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6.018

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

| Långiver/låntype                                  | Restgæld  | Kursværdi | Pr. Dato      | Restløbetid | Rente | Hæftelse |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|---------------|-------------|-------|----------|
| Nordea Kredit Kontantlån med fast rente og afdrag | 7.890.326 | 6.300.522 | 30. juni 2022 | 2050        | 1     | 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

Andelshandel modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

### Beregning af andelens værdi og købspris

|                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Andel i foreningens formue                                 | kr.        | 1.846.839        |
| Forbedringer i andelen                                     | kr.        | 23.618           |
| Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand         | kr.        | 31.650           |
| Særligt tilpasset inventar                                 | kr.        | 0                |
| Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5 | kr.        | <u>1.838.807</u> |
| Evt. nedslag i formueandelen                               | kr.        | <u>0</u>         |
| <b>Samlet købspris</b>                                     | <b>kr.</b> | <b>1.838.807</b> |
| Andet løsøre der kan købes separat                         | kr.        | <u>0</u>         |

### Kontantbehov ved køb

|                                                     |            |                         |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------------|
| Købspris / udbetaling                               | kr.        | 1.838.807               |
| Forudbetaling af boligafgift                        | kr.        | 6.018                   |
| Depositum                                           | kr.        | 0                       |
| Overdragelsesomkostninger, Anslået                  | kr.        | 8.500                   |
| 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                                               | <b>kr.</b> | <b><u>1.853.325</u></b> |

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