

## Attraktiv 3V andelsbolig med to lækre altaner



### Rued Langgaards vej 13,2. tv., 2300 København S

Købspris	2.715.233
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	6.235
Anvendelsesudgifter	849
Bolig m2	106
Værelser	4
Byggeår	2003
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, i op til 2 år, se paragraf 12.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2003
Belåningsprocent	30
Antal boliger	64
Antal erhverv	None
Antal leje	None
Hjemmeside	



#### OMRÅDET

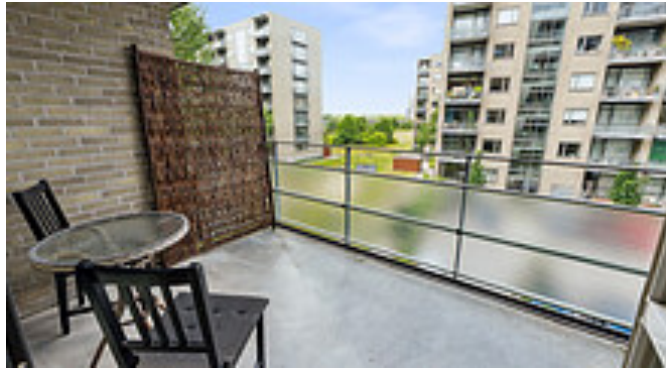
Superskønt lokalområde med masser af vand, grønne områder, fede fælles aktiviteter, let adgang til Amager Fælled og kulturarrangementer i DR Huset lige rundt hjørnet.

#### FORENINGEN

Solid forening med en god økonomi. Attraktive fastforrentede lån der sikrer foreningens økonomi mange år frem.

#### ANDELSBOLIGEN

Velkommen til Ab Karen Blixen Parken - Her bor man centralt og samtidig roligt, moderne og alligevel med sjæl. Foreningen er veldrevet af professionel administrator og en aktiv bestyrelse og her er styr på sagerne. Lejligheden ligger ret ideelt med en skøn altan der vender øst-sydøst, lige ud til den brede kanal, så herfra kan morgensolen altså nydes i overraskende meget ro og mag med vandet for fødderne... Til den anden side, og altså vest-sydvestvendt, en stor altan mere hvor eftermiddags og aftensolen virkelig kan nydes. Selve boligen består af en entre, et badeværelse med separat brus og vaskesøjle, et børneværelse, en stor stue i delvis åben forbindelse til køkken, i hvilket der også er plads til en mindre spisebord. Endvidere et dejligt soveværelse mod øst. Lejligheden fremstår i pæn og velholdt stand, med et moderne, lækkert køkken fra 2018. Varme OG vand udgør tilsammen 750 kr a conto månedligt. Boligen og ejendommen er bygget i gode materialer i 2003 og fremstår i god stand. Til ejendommen er der elevator, tilhørende privat pulterrum og foreningen råder over et antal p-pladser.



**Anslået teknisk pris:**

kr. 3.763.739

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 inkl. hund  
Privat altan  
Elevator i bygning  
Cykelparkering

**Ejendomsoplysninger**

Kommune..... København  
Matr. nr..... 203  
Zonestatus..... Byzone  
Andel nr..... 1  
Fordelingstal vedr. foreningens formue..... 370.181 / 23.402.025

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 11 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 12. januar 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:  
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. 750
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 99
samlede anvendelsesudgifter	kr. 849

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 7.084

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Kontantlån, 1,5%	28.875.253	23.949.135	31. december 2023	2049	1,5	Indskud
RD FlexLife	37.409.000	24.199.882	31. december 2023	2051	1	Indskud

Lån 1: Fastforrentet kontantlån med afdrag. Lånet er tilbagebetalt i 2049, ultimo året..

Lån 2: FlexLife lån med fast rente på 1% i hele lånets løbetid. Lånet er afdragsfrit til udløb 31.3.2051. t

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.	2.628.433
Forbedringer i andelen	kr.	86.800
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.715.233</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
<b>Samlet købspris</b>	<b>kr.</b>	<b>2.715.233</b>
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

### Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.715.233
Forudbetaling af boligafgift	kr.	7.084
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.500
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 **kr. 2.731.817**

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