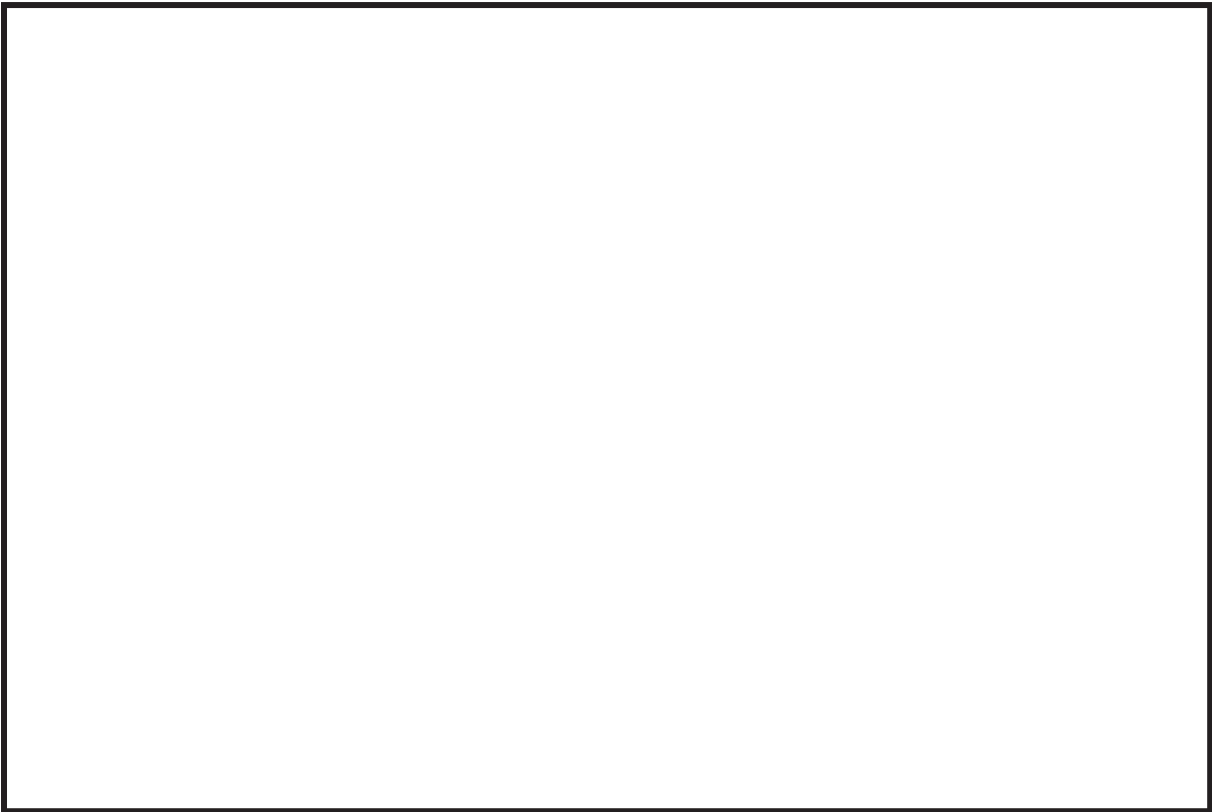


2V andelsbolig i næsten gældsfri forening - SUPER central placering

Rantzausgade 9,1. th., 2200 København N

Købspris	1.652.028
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.613
Anvendelsesudgifter	1.583
Bolig m2	60
Værelser	2
Byggeår	1900
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	ja
Udlejning	Ja, se paragraf 15 i vedtægterne for detaljer herom
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	1967
Belåningsprocent	7
Antal boliger	16
Antal erhverv	2
Antal leje	None
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til det absolut centrale nørrebro og Rantzausgade der summer af live og masser af tilbud indenfor café, bar, indkøb og andre detailbutikker. Lejligheden byder på to værelser klassisk opdelt via fordelingsentré der giver adgang til alle rum i lejligheden. Køkken og bad er blevet moderniseret og fremstår i god stand, de er ikke store men pladsen er meget vel udnyttet, og der er blandt andet blevet plads til en lille separat bruseniche. Køkkenet egner sig fint til en aktiv studiebolig og pladsen her er også udnyttet til fulde.

Soveværelse mod baggården og stuerum mod gaden. I lejligheden er der fortrinsvis plankegulve, termovinduer, fjernvarme og der hører et pulterrum til. Forbedringer lavet i boligen er: Ny bordplade Fliser i køkken Nyt blandingsbatteri Hylder i køkken Div. El arbejde i køkken Nyt blandingsbatteri i badeværelse Ny bruser Fliser i badeværelse Tidligere vurderet: Renovering af badeværelse Renovering af køkken + gulve Gipsloft i køkken 2 stikkontakter Hvem kommer først og har finansiering på plads? Alle oplysninger på foreningen finder du under "Dokumenter" på boligannoncen her.

Anslået teknisk pris:

kr. 1.748.641

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
Forældre køb tilladt
Tilladelse til husdyr inkl. hund
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	681
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	16
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	6.000 / 136.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 10 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:

Jf. vurderingsrapport - Lejligheden fremstår tom for løst inventar

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: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 950
A conto vand / vandaflledning	kr. 400
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 233
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1583

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.196

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
NYK F5 lån med afdrag	1.307.322	1.329.605	1. marts 2019	2038	0,28	Indskud
NYK F5 lån med afdrag	576.572	596.615	31. marts 2019	2032	0,32	Indskud

Lån 1:Lånet har fast rente frem til 1.1.2023 og er tilbagebetalt i år 2038.

Lån 2:Lånet har fast rente frem til 1.1.2024 og er tilbagebetalt i år 2032.

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.	1.380.000
Forbedringer i andelen	kr.	276.374
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-4.500
Særligt tilpasset inventar	kr.	154
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.661.028</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
 Samlet købspris	kr.	1.661.028
 Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.652.028
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.196
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.250
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.	<u>1.664.474</u>

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