

Veludnyttet 3v'er med altan og absolut eftertragtet beliggenhed



Blidahlund 7,2. tv., 2920 Charlottenlund

Købspris	2.074.772
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.928
Anvendelsesudgifter	763
Bolig m2	77
Værelser	3
Byggeår	1933
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, op til 2 år under visse forudsætninger. Se vedtægter §11.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	
Belåningsprocent	20%
Antal boliger	88
Antal erhverv	11
Antal leje	2
Hjemmeside	



OMRÅDET

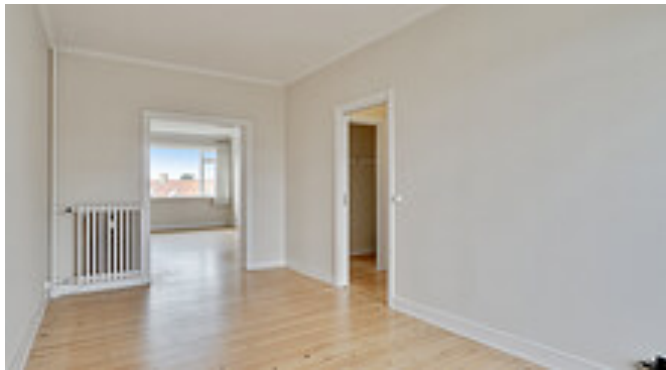
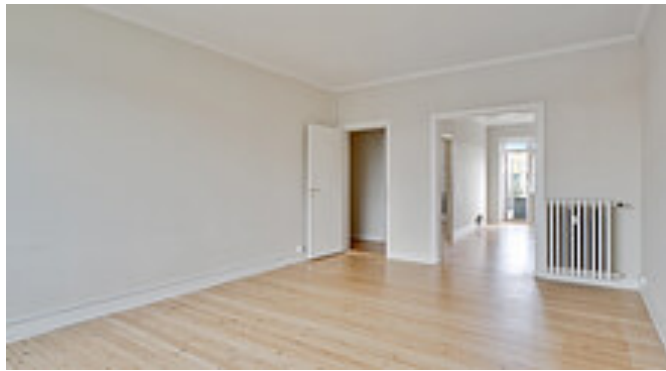
Blidahbebyggelsen ligger på arealerne stødende op til Charlottenlund skov - med Øresund lige overfor på den anden side af Strandvejen. Boligblokkene er beliggende i et åbent parkanlæg, der fungerer som en grøn oase lige uden for byen. Beliggenheden med kort afstand til både Charlottenlund Strandpark og Charlottenlund skov, gør bebyggelsen til en af de mest eftertragtede nord for København. Der er gode indkøbsmuligheder i de mange special- og dagligvarebutikker på Strandvejen og Jægersborg Allé. Bebyggelsen er omfattet af lokalplan nr. 73 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er en bevarende lokalplan, som omfatter hele Blidah-bebyggelsen, dvs. ejerforeningen Blidah og den del af andelsboligforeningen som er benævnt Blidahlund. Formålet med lokalplanen er, at bevare boligbebyggelsens arkitektoniske helhed, at fastholde beplantningskarakteren (herunder de gamle karakteristiske træer), at sikre at fornyelse og istandsættelse af bebyggelsen sker efter fælles retningslinjer, samt at der i tilknytning til bebyggelserne er tilfredsstillende opholds- og parkeringsarealer.

FORENINGEN

Velfungerende andelsboligforening med gode fællesfaciliteter samt dejligt gårdmiljø. Som en grøn og fredelig plet stik nord for Københavns pulserende midte, markerer dette kvalitetsbyggeri med al tydelighed, at den arkitektoniske grundtanke er funderet i nærværet med naturen. Med vægt på lys, albuerum og årstidernes skiften, skaber A/B Blidahlund-Esperancegårdens syv boligblokke - bogstaveligt talt - rammen om et moderne liv blandt gamle fredede træer og små grønne åndehuller. Der forefindes grillpladser og legeplads på parkområdet. Foreningen disponerer over 3 vaskerier, som er placeret i kælderen under boligblokkene Esperance Allé 1 - 5, Strandvejen 223 og Blidahlund 4 -6. Foreningen ejer ligeledes et garageanlæg bestående af 22 stk. enkeltgarager og tildeling af garage sker i henhold til venteliste. Indkørsel til garageanlægget sker ad Esperance Allé.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Blidahlund & Esperancegården - Her bor med Charlottenlund fort i "baghaven" og med Hellerup by indenfor en kort cykeltur. Foreningen er særdeles sund og veldrevet. Boligen byder på fordelingsentré med adgang til alle rum, og består af en dejlig stor og lys, vestvendt stue med godt lysindfald, et mindre værelse velegnet til kontor eller gæsteværelse, eller børneværelse, og et større østvendt soveværelse med udgang til dejlig sydøst-vendt altan, hvorfra morgen- og formiddagssolen kan nydes. Endvidere et meget velholdt køkken med god skabsplads og opvaskemaskine



Anslået teknisk pris:

kr. 2.746.249

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
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Gentofte
Matr. nr.....	32f m.fl.
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	52
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	136 / 14.863

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 6 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 8. september 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:

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 602
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Antennebidrag	kr. 161
samlede anvendelsesudgifter	kr. 763

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.691

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
------------------	----------	-----------	----------	-------------	-------	----------

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.	2.021.310
Forbedringer i andelen	kr.	58.815
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-12.150
Særligt tilpasset inventar	kr.	6.797
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.099.072</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	2.099.072
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.074.772
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.691
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	3.750
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>2.090.713</u>

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