

## Spændende 2V øverst oppe i hyggelig forening på grænsen til Gentofte...

### Frederiksborgvej 175,2. sal, 2400 NV



Købspris	893.073
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.890
Anvendelsesudgifter	300
Bolig m2	52
Værelser	2
Byggeår	1937
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, i op til 2 år, se vedtægter for mere herom under "Dokumenter".
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1981
Belåningsprocent	16
Antal boliger	15
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Vigen.... En lidt utraditionelt men charmerende indrettet 2V med en dejlig beliggenhed på kanten til et hyggeligt villakvarter, og med god udsigt fra alle rum. Foreningen er sund og veldrevet, og er aldeles charmerende med et dejligt grønt haveanlæg, hyggelige private haver og en dejlig stemning. Lejligheden er indrettet med fordelingscentre med adgang til soveværelse mod gaden, og videre adgang til stor stue med vinduer til begge sider, mod gaden og haven, hvilket giver et dejligt lysindfald. Køkkenet er mindre men udnyttet godt og mulighed for at lave nye, moderne løsninger. Toilettet er mindre og der er pt ikke brus, men det er muligt at lave en løsning hvor der etableres badeforhold. Lejligheden fremvises af ejer selv og kan kontaktes på 25373096 eller mail [loneboller@gmail.com](mailto:loneboller@gmail.com)



**Anslået teknisk pris:**

kr. 1.082.816

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.....	København
Matr. nr.....	786
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	None
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	52 / 1.080

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 6 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 21. oktober 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. 300
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
<hr/> samlede anvendelsesudgifter	kr. 300

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.190

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Flexlån	1.393.844	0	31. december 2019	2039	0,25	Indskud
RD Flexlån	2.205.847	0	31. december 2019	2039	0,25	Indskud

Lån 1: Variabelt forrentet, der rentetilpasses næste gang 1.4.2021

Lån 2: Variabelt forrentet, der rentetilpasses næste gang 1.4.2021

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.	898.598
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-5.450
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>904.048</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
<b>Samlet købspris</b>	<b>kr.</b>	<b>904.048</b>
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

### Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	893.073
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.190
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
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>903.763</u></b>

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