

Stor 1V andelsbolig med LAV boligafgift

Morsøvej 65,2. 4, 2720 Vanløse



| | |
|-----------------------|--|
| Købspris | 1.091.419 |
| Brutto/netto | 0/0 |
| Boligafgift | 2.608 |
| Anvendelsesudgifter | 1.400 |
| | |
| Bolig m2 | 57 |
| Værelser | 1 |
| Byggeår | 1956 |
| Energimærke | C |
| Vurderingsprincip | Valuar |
| Venteliste | nej |
| Husdyr | Ja, men ikke hund Ja, samme regler som i lejeloven. |
| Udlejning | Udlejning op og ned i lige linje tilladt uden begrænsning. |
| Forældrekøb | tilladt |
| Foreningens stiftelse | 1955 |
| Belåningsprocent | 7 |
| Antal boliger | 20 |
| Antal erhverv | 4 |
| Antal leje | 0 |
| Hjemmeside | |



OMRÅDET

FORENINGEN

Meget sund forening med lav gæld og sunde lån (2% kontantlån med afdrag). Foreningen er et A/S, der på mange områder minder om en andelsboligforening.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til Morsreb A/S - En aktieboligforening med super sund økonomi. Boligen består af en entre, et flisebadeværelse med bruseniche, en meget stor stue med rigtig godt lysindfald og og kig ud over Vanløse og Brønshøj. Det er muligt at dele stuen op med et ekstra værelse. Køkkenet ligger i forlængelse af stuen (dog i separat rum) og består af et moderne elementkøkken fra 2018 fra Ikea, med god skabsplads og opvaskemaskine... Det er muligt at åbne yderligere op mellem køkken og stue, det er gjort i andre lejligheder i foreningen, og kræver umiddelbart ingen byggetilladelse. Nuværende ejer har endvidere fået installeret en brand- og indbrudssikret hoveddør. Til boligen hører et privat kælderrum til opbevaring (nr. 12). Boligen trænger til nogen istandsættelse / færdiggørelse af fx vindueskarme.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.162.212

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

Forældre køb tilladt

Tilladelse til husdyr men ikke hund

Ejendomsoplysninger

| | |
|---|------------------|
| Kommune..... | København |
| Matr. nr..... | 1367 |
| Zonestatus..... | Byzone |
| Andel nr..... | 1 |
| Fordelingstal vedr. foreningens formue..... | 19.600 / 500.000 |

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 15 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 2. februar 2023

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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. 1400 |
| A conto vand / vandafledning | kr. 0 |
| Fælles antenne | kr. 0 |
| <hr/> samlede anvendelsesudgifter | kr. 1400 |

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.008

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

| Långiver/låntype | Restgæld | Kursværdi | Pr. Dato | Restløbetid | Rente | Hæftelse |
|--------------------------------|-----------|-----------|---------------|-------------|-------|----------|
| Nykredit Kontantlån med afdrag | 2.137.567 | 2.127.924 | 30. juni 2022 | None | 2 | Pro rata |

Lån 1: Fast rente 2% og med 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. | 1.037.271 |
| Forbedringer i andelen | kr. | 63.230 |
| Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand | kr. | 13.000 |
| Særligt tilpasset inventar | kr. | 3.918 |
| Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5 | kr. | <u>1.091.419</u> |
| Evt. nedslag i formueandelen | kr. | <u>0</u> |
| Samlet købspris | kr. | 1.091.419 |
| Andet løstøre der kan købes separat | kr. | <u>0</u> |

Kontantbehov ved køb

| | | |
|---|------------|-------------------------|
| Købspris / udbetaling | kr. | 1.091.419 |
| Forudbetaling af boligafgift | kr. | 4.008 |
| 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 | kr. | <u>1.103.927</u> |

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