

Lys og lækker 60m² 1V'er med sydvendt altan, alkove og fedt køkken



Rytterskolehøj 2,1. tv., 2700 Brønshøj

Købspris	980.478
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.535
Anvendelsesudgifter	853
Bolig m ²	60
Værelser	1
Byggeår	1929
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar af d. 28.01.2020
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	I maks. 2 år. Jf. vedtægterne §12
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2003
Belåningsprocent	42
Antal boliger	54
Antal erhverv	5
Antal leje	4
Hjemmeside	



OMRÅDET

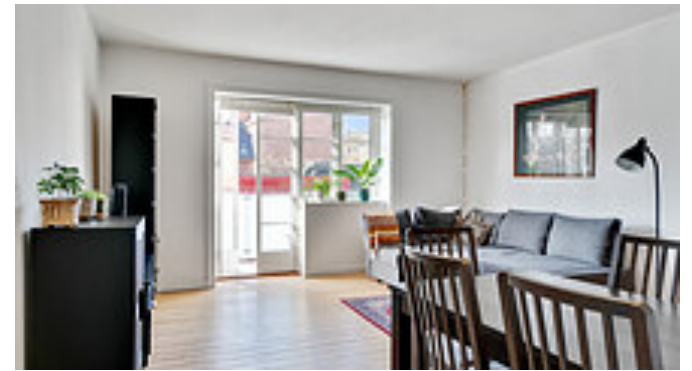
Ejendommen er centralt placeret ved Brønshøj Torv. Her er man bosat i et roligt og ugeneret kvarter med alt inden for kort rækkevidde, såsom hyggelige caféer, shopping, specialforretninger og indkøb og tæt på grønne områder ved Vandtårnet, Degnemosen og Utterslev Mose.. Der er direkte buslinjer til Nørreport samt City. Der er endvidere gratis parkering ved ejendommen.

FORENINGEN

Solid murstensejendom fra 1929. Ejendommen blev stiftet som andelsboligforening i 2003 og består af 54 andelsboliger, 5 erhvervslejemål og 4 boliglejemål. Foreningen er veldrevet og har en solid økonomi. Foreningen har stor bevågenhed på ejendommens fysiske tilstand, sådan den til stadighed vil fremstå i god og vedligeholdt stand. Til foreningen er der brugsret til et haveanlæg og vaskeri, til fri afbenyttelse for foreningens beboere.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Brønshøj Torv - En sund og veldrevet forening..... Lejligheden er beliggende på rolig sidegade til Frederikssundsvej og dejlige omgivelser, og den solrige, sydvendte altan bibringer til følelsen af frisk luft og udendørsliv samtidig med at bylivet er lige udenfor også. Lejligheden er en stor 1'er, med separat, moderne og istandsat køkken, et lille flisebadeværelse med brus, alkove med plads til halvanden-mands seng og så en stor og lys stue med mange gode indretningsmuligheder. Altanen fuldender billedet af en rigtig veludnyttet 1v'er med masser af god boligkvalitet og livsglæde. Sælger fremviser selv boligen og kan kontaktes på 2030 5715 eller mail veronica.s.isaksen@gmail.com. Boligen er til overtagelse per. 1. juni. For at blive indstillet som ny andelshaver er det et krav at der kan forevises en godkendelse fra bank på finansiering af køb af den KONKRETE bolig, alternativt bekræftelse på at købesummen er tilstede på anden vis.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.736.185

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 eller terrasse
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	2910
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	33
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	60 / 3.547

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 13 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 17. marts 2014

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. 430
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Tillæg for altan	kr. 423
<hr/> samlede anvendelsesudgifter	kr. 853

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.388

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Fastforrentet kontantlån	36.704.000	36.704.000	31. december 2020	2049	1,5	Indskud
RD Flexlån F10	8.194.023	8.726.927	31. december 2020	2035	1,2%	Indskud

Lån 1: Fastforrentet lån med afdragsfrihed til 30.6.2029

Lån 2: F10 lån med afdrag. Tilbagebetalt i år 2035. Fast rente frem til 1.1.2027.

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.	930.000
Forbedringer i andelen	kr.	54.228
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	4.500
Særligt tilpasset inventar	kr.	750
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>980.478</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	980.478
Andet løseøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	980.478
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.388
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>993.116</u>

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