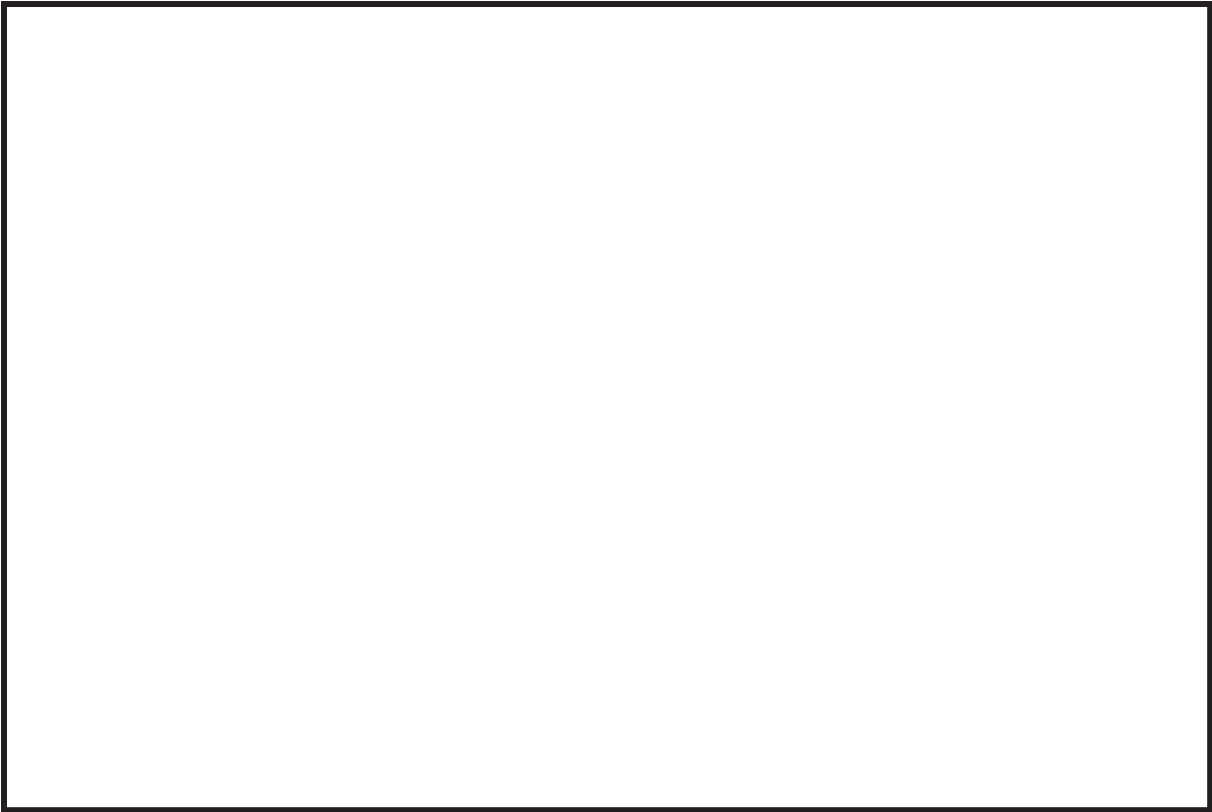


2V'er med altan - Til total istandsættelse

Rørsangervej 62,2. tv., 2200 København NV

Købspris	711.389
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.136
Anvendelsesudgifter	931
Bolig m2	58
Værelser	2
Byggeår	1943
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, men ikke hund og krybdyr.
Udlejning	Ja, i op til 2 år. Ubegrænset fremleje til familie er tilladt. Se vedtægter §12.
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	1997
Belåningsprocent	25
Antal boliger	147
Antal erhverv	None
Antal leje	10
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Klassisk opdelt 2V andelsbolig med større overdækket altan beliggende på stille gade i fuglekvarteret i Nordvest. Boligen bærer præg af manglende vedligeholdelse/mislighold og er til gennemgribende istandsættelse. Der er givet afslag i andelsværiden herfor, og beløbet er fastsat af vurderingsmand. Der gives ikke yderligere afslag end det fastsatte. Foreningen er veldrevet og med god økonomi.

Anslået teknisk pris:

kr. 1.350.728

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 men ikke hund
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	1267
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	None
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	58 / 9.852

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 10 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 18. november 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. 460
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Tv og internet	kr. 471
samlede anvendelsesudgifter	kr. 931

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.067

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Realkredit Danmark Kontantlån	47.240.000	47.294.698	31. december 2019	2049	1	Indskud

Lån 1: Fastforrentet 1% kontantlån.

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.	831.689
Forbedringer i andelen	kr.	9
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-120.300
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	951.998
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	951.998
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	711.389
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.067
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	kr.	722.956

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