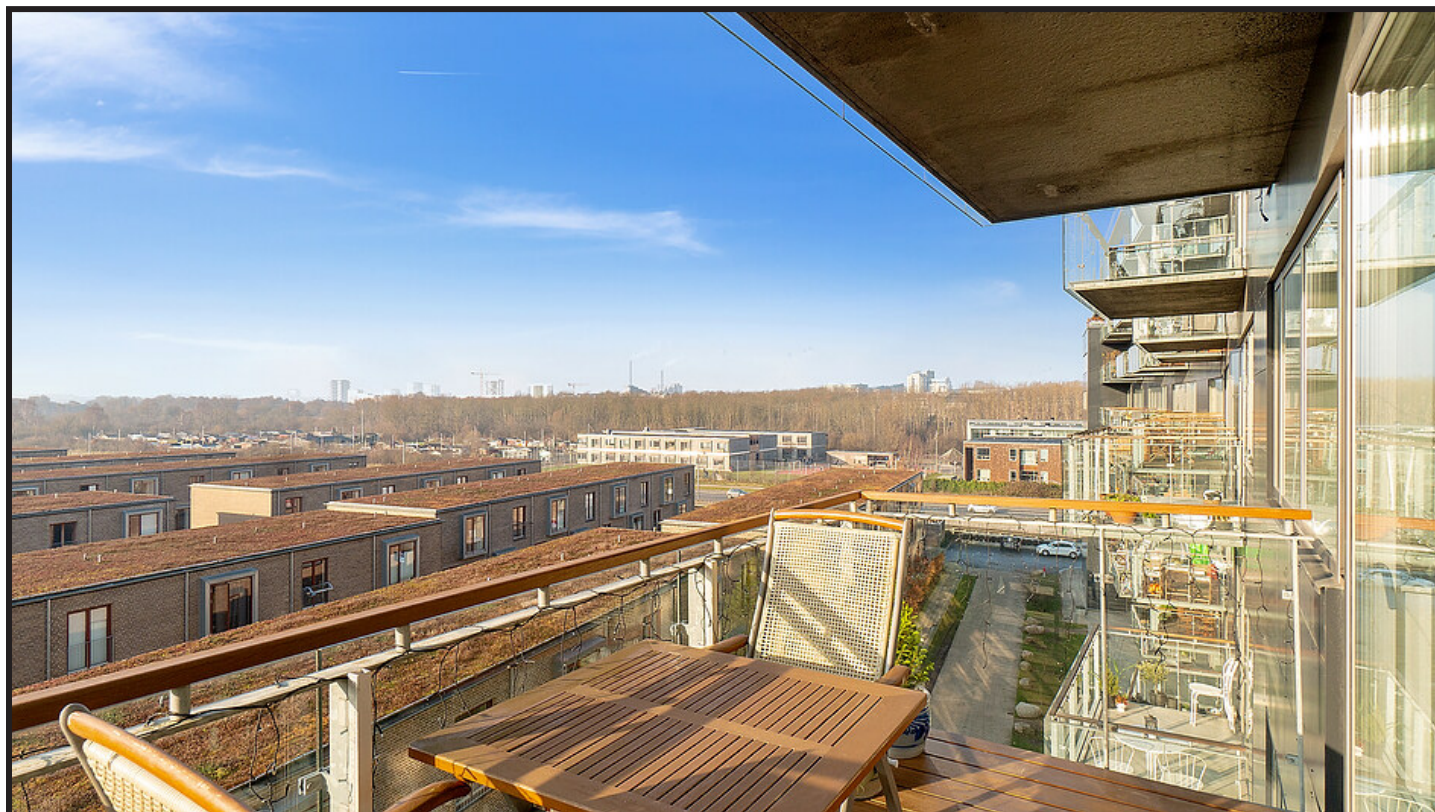


FANTASTISK 4v moderne andelsbolig med fænomenal udsigt og stor sydvendt altan



Tom Kristensens Vej 36,4. th., 2300 København S

Købspris	1.079.645
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	10.781
Anvendelsesudgifter	670
Bolig m2	111
Værelser	4
Byggeår	2007
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, jf. §11 i op til 2 år.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2005
Belåningsprocent	72
Antal boliger	40
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	

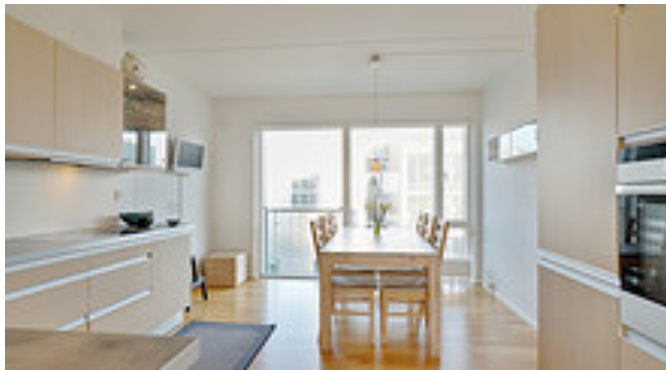
OMRÅDET

FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Universitetshaven som byder dig velkommen med et væld af faciliteter, suveræn beliggenhed og velindrettede kvalitetsboliger. Boligen her er beliggende på 4. sal og har således en varig ugeneret udsigt over Amager Fælled mm til den ene side og Københavns Universitet og City med de klassiske tårne, Tivolis fyrværkeri og Bryggen til den anden. En helt exceptionel god udsigt uden en tilsvarende indsigt gør denne bolig til noget helt unikt! Forening har ét lån på ca. 66 mio ud af en valuarvurdering på 148 mio, som de har aftalt en fast rente på 4,925 med Nykredit, frem til ultimo 2037. Renteaftalen værdisættes hvert år i forhold til hvad det teoretisk set vil koste at opsiges den. Per ultimo 2018 var det beløb ca. 41,8 mio. Ved renteaftalens udløb i 2037 vil dette beløb være 0 kroner. Boligen er særdeles veldistribueret og ingen m2 går til spilde. Den består af en mindre fordelingsentré hvorfra der er adgang til det ene badeværelse samt et værelse/kontor hvorfra man kommer ind i lejlighedens hjerte, det store centrale rum opdelt i lækkert spisekøkken med plads til 6-8 spisende og delvis åben forbindelse til stor opholdsstue. Fra stuen er der udgang til stor sydvendt altan, og fra køkkenet er der en mindre "stå-altan" hvorfra udsigten over byen kan nydes. Køkkenet er moderne, velholdt og med mange gode detaljer, et væld af opbevaringsmuligheder og rigtig god arbejdsplads. Stuen er så lys og indbydende som man kan forestille sig det, og er en oplevelse i sig selv blot at være i, i det hele udsigten kommer én i møde på bedste vis. Med adgang fra stuen finder man en helt særskilt afdeling bestående af et lækkert, stort badeværelse og to gode værelser, begge med super udsigt. Boligen fremstår i særdeles god stand og er indflytningsklar blot med en let maling. Byggeriet er udført i god kvalitet med kvalitetsmaterialer. Til boligen hører et privat kælderrum, og der er mulighed for at blive skrevet op internt til leje af privat p-plads.





Anslået teknisk pris:

kr. 3.341.194

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
Husdyr tilladt inklusive hund
Privat altan/terrasse
Elevator
Legeplads

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	474
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1-474-22-2
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	346.375 / 16.349.952

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 15 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 20. februar 2019

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:

De i lejligheden værende jf. 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:

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 470
A conto vand / vandafledning	kr. 200
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 670

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 11.451

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Renteswap tilknyttet cibor3 lån	0	41.895.146	31. december 2018	2037	0	Indskud
Nykredit Cibor3 lån med afdragsfrihed	65.446.000	65.446.000	31. december 2018	2037	4,94	Indskud

Lån 1:Renteswappen er tilknyttet cibor3 lånet.

Lån 2:Cibor3 lån med fast rente til 31.12.2037 hvor lånet udløber og kan omlægges. Der er afdragsfrihed på lånet i hele perioden. Til lånet er tilknyttet en swap aftale der gør at lånet ikke med fordel kan omlægges før udløb, eller tæt herpå,.

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.	1.043.625
Forbedringer i andelen	kr.	31.616
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	4.404
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.079.645</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.079.645
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.079.645
Forudbetaling af boligafgift	kr.	11.451
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

Kontanthandel

I alt **kr. 1.098.596**

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