

God 2V andelsbolig i Rødovre med altan



Hvidovrevej 47,1. th., 2610 Rødovre

Købspris	614.747
Brutto/netto	3.328/2.543
Boligafgift	4.030
Anvendelsesudgifter	605
Bolig m2	50
Værelser	2
Byggeår	1938
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, også hund
Udlejning	Som i lejeloven, i op til 2 år. Vi henviser til foreningens vedtægter der finder under "Dokumenter".
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2010
Belåningsprocent	48
Antal boliger	16
Antal erhverv	1
Antal leje	12
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Veldrevet og sund andelsboligforening med styr på økonomien og den daglige drift. Foreningen råder over 12 lejeboliger som over tid frasælges til andelsboliger til ganv for foreningens i forevejen sunde økonomi. Foreningen har to gode lån, begge fastforrentede og det ene er afdraget i år 2026.

ANDELSBOLIGEN

Klassisk opdelt 2v med fordelingsentre hvorfra der er adgang til stue, køkken, badeværelse og soveværelse. Køkkenet er af en fin størrelse og herfra er der et godt kig ud i haven. Køkkenet er delvist moderniseret i 2011, og her er der også installeret en vaskemaskine. Fra stue som vender mod gaden er der udgang til en solrig sydvestvendt altan mod hvidovrevej. Rart og roligt soveværelse mod gården. I lejligheden er der gulvtæpper med stavparket nedenunder samt klikgulv i køkkenet. Boligen fremstår i god stand med pudsede vægge, pæne, ældre termovinduer. Delvist ny el fra 2014. Flisebadeværelse med brus og sænket træloft. Pænt haveanlæg med stor solrig græsplæne. Kælderrum af god størrelse, tørrefaciliteter. Husdyr tilladt.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.318.373

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
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Rødovre
Matr. nr.....	42e
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	28
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	130.000 / 2.210.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 3 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 31. maj 2018

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 medfølger i handlen.

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: nej
insekt: nej
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 450
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 155
samlede anvendelsesudgifter	kr. 605

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.635

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Obligationslån, 2% og fast rente	6.787.000	6.787.000	31. december 2017	2046	2	Indskud
Nordea Kontantlån, 2% med afdrag og fast rente	5.016.295	5.174.641	31. december 2017	2046	2,2	Indskud

Lån 1:Afdragsfrit frem til år 2026.

Lån 2:Fast rente og 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

UNIK Boligsalg modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	585.747
Forbedringer i andelen	kr.	27.200
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	1.800
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>614.747</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	614.747
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	614.747
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.635
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.	<u>626.882</u>

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