

Dejlig velindrettet stor 2V'er med altan



Sjælør Boulevard 37,2. tv., 2450 København SV

Købspris	955.420
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.300
Anvendelsesudgifter	1.050
Bolig m2	64
Værelser	2
Byggeår	1951
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, op til 2 husdyr af max 10kg, eller Ja, i op til to 2 år plus. Se vedtægter §11 for detaljer.
Udlejning	ikke tilladt
Forældrekøb	1963
Foreningens stiftelse	23
Belåningsprocent	123
Antal boliger	1
Antal erhverv	2
Antal leje	
Hjemmeside	



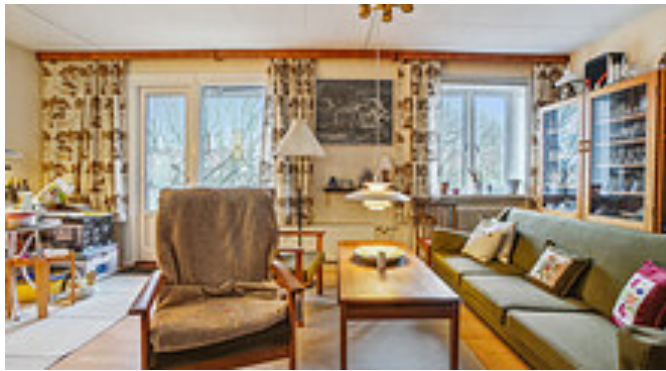
OMRÅDET

FORENINGEN

Sund og veldrevet forening med rigtig gode fastforrentede lån.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Elleparken - Her bor man centralt i SV med masser af luft og plads omkring sig, og ikke mindst grønne arealer og bedre p-forhold end de fleste andre steder i København. Lejligheden er rigtig godt fordelt med en relativt stor stue og tilpas størrelse soveværelse, og så er der en dejlig sydøstvendt altan fra stuen. Køkkenet har en fin størrelse og der er godt med skabsplads, badeværelset er ikke det største. Lejligheden fremstår til nogen modernisering men er egentlig velholdt. Der er klikgulve, pladelofter, moderne termovinduer og til boligen hører et privat kælderrum. Første fremvisning er til det åbne hus fredag d. 24. marts kl. 13, hvor der er frit fremmøde. Interesserede kan med fordel have gennemgået foreningens regnskab mm og eventuelt indhentet en godkendelse af den konkrete bolig fra sin bank. Der er tilladelse at holde op til 2 husdyr á max 10 kg Per styk, eller én hund der vejer mere end 10 kilo. Se Husorden for yderligere detaljer dertil. Fremleje tilladt i opmærksom til 2 år, se §11 i foreningens vedtægter



Anslået teknisk pris:

kr. 1.294.650

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
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	320
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	32
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	4.154 / 529.490

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 16 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 21. marts 2023

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:
Jf. vurderingsrapport

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 597
A conto vand / vandaflledning	kr. 155
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 298
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1050

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.350

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Jyske Kredit Kontantlån med delvis afdrag og fast rente	45.744.447	43.239.939	31. december 2021	2049	1	Indskud

Lån 1:1% fastforrentet kontantlån med delvist afdrag. Der afdrages halvdelen af året frem til 1.10.2039 hvorefter afdragsprofilen genforhandles med Jyske Kredit.

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.	955.420
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>955.420</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
 Samlet købspris	kr.	955.420
 Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	955.420
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.350
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.500
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>969.270</u>

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