

Dejligt 92m2 rækkehus-lejlighed med altan og egen lille have



Syrenhegnet 36, 2630 Taastrup

Købspris	984.372
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.640
Anvendelsesudgifter	1.000
Bolig m2	94
Værelser	3
Byggeår	1998
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, se Husorden.
Udlejning	Ja, i op til 2 år efter 6 måneders beboelse. Se vedt. §11.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1998
Belåningsprocent	48
Antal boliger	23
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	

OMRÅDET

FORENINGEN

Veldrevet forening etableret i byggeåret 1998 med en fornuftig sammensætning af lån, hvor der afdrages på ca. $\frac{2}{3}$ af gælden, og foreningen har en friværdi på mere end 50% i forhold til den aktuelle vurdering af ejendommen.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Vesterhegnet! Her bor man med store dejlige grønne områder, meget tæt på transport med kun 12-15 minutters gang til intercitytoget til København og med mange faciliteter tæt på, blandt andet vuggestue, børnehaver, skoler, og universitet. Indkøbsmuligheder er der masser af fx i City 2 og svømmehal, fodboldklub med mere er også tæt på. Boligen, som ligger på første sal med egen direkte indgang, byder på stor og meget rummelig entré hvorfra der er adgang til alle rum. Boligen indeholder et delvist åbent køkken med god spiseplads og godt med skabe og plads at arbejde på, og er i forbindelse med stuen. Stuen ligger med vinduer mod vest og har udgang til solrig, vestvendt altan. I stuen er der plads til både et ordentlig størrelse spisebord samt sofa/tv område. Endvidere to gode værelser, det ene med indbygget skab, gør boligen oplagt til den unge familie, en seniorbolig med gæsteværelse eller endda som delebolig. Endvidere et praktisk teknikrum der også fungerer som bryggers med egen vaskesøjle og plads til alt det praktiske man har brug for. Der er også et stort brugbart loftareal til opbevaring der tilgås via lem i loftet. Badeværelse er med gulvvarme og er relativt tidsløst i sin udformning, og der er god plads og separat bruseniche. Boligen er generelt i god stand og vedligeholdt. Til boligen hører eget stykke have som vender mod syd og vest, og endvidere en privat parkeringsplads og eget cykelskur og så er det tilladt at holde husdyr, også hund. El, vand og varme afregnes individuelt per bolig efter forbrug. Boligen opvarmes med fjernvarme.





Anslået teknisk pris:

kr. 1.901.701

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

Tilladelse til husdyr inkl. hund
Privat altan eller terrasse
Egen have
Cykelparkering
Fælleslokale

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Ishøj
Matr. nr.....	52n
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	18
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	205.775 / 4.750.360

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 10 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 22. november 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:

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. 650
A conto vand / vandafledning	kr. 350
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1000

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6.640

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit F5 flexlån	7.355.000	7.469.017	31. december 2018	2041	0,4	Indskud
Nykredit Kontantlån med fast rente og afdrag	13.097.078	13.705.640	31. december 2018	2047	2,4	Indskud

Lån 1: Rente og afdragsfrihed genforhandles per 1.10.2021

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.	977.432
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	7.030
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>984.462</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	984.462
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	984.372
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6.640
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.500
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>999.512</u>

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