

Velbeliggende, lys og indbydende 3V andelsbolig med altan



Rudersdalsvej 88,1. tv., 2840 Holte

Købspris	1.215.121
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.687
Anvendelsesudgifter	707
Bolig m2	82
Værelser	3
Byggeår	1958
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, i op til 2år, se vedt. §11 herom.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1990
Belåningsprocent	25
Antal boliger	57
Antal erhverv	2
Antal leje	0
Hjemmeside	

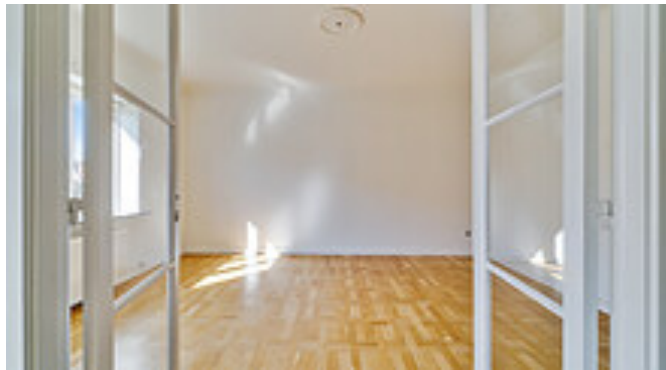
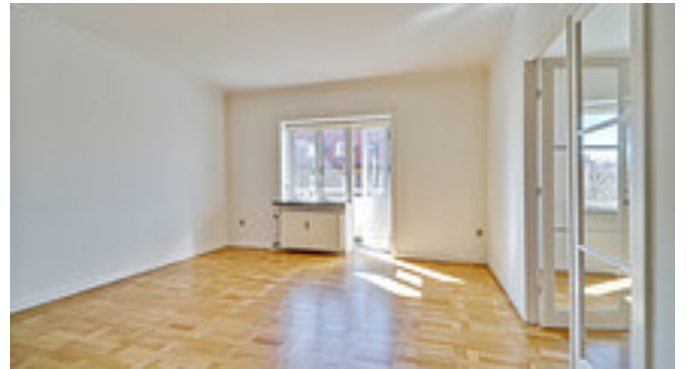
OMRÅDET



FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Øverød Park Boligen ligger i et attraktivt område tæt på dejlige naturområder og samtidig bynært. Andelsboligen der sælges ligger endvidere godt placeret i ejendommen og nyder således godt af et herligt lysindfald, frit udsyn og begrænset indkig fra andre beboere. Lejligheden er traditionelt opdelt med fordelingsentre med adgang til de alle rum og god udnyttelse af boligens m2. Boligen består af to store stuer en suite hvorfra der er udgang til sydvestvendt altan fra den ene, og begge rum nyder godt af et fantastisk lysindfald og en god udsigt. Køkkenet er moderne og veludstyret og vil tilfredsstille de fleste. Endvidere et fint soveværelse og et større badeværelse med separat badekar med brus, fliser på væggene og terrazzogulv. Lejligheden fremstår i god stand med pæne gulve og vægge, termovinduer og fjernvarme. Til boligen hører et privat kælderrum og gode vaskefaciliteter samt flere udendørs opholdsarealer og aktivitetsmuligheder for børn. Der gøres opmærksom på at der af administrator kun er oplyst ét samlet beløb (519,-) for vand/varme ,hvorfor fordelingen i salgsopstillingen er anslået mellem de to poster. Boligen fremvises af sælger selv, og der er afsat et tidsrum søndag d. 9. april fra 12 til 14, hvor der efter aftale med sælger kan fremvises. Grundet omstændighederne så fremvises der forventeligt kun til kunder der inden fremvisning kan fremsende dokumentation på at finansiering er sandsynlig. Sælger kan kontaktes på 5385 2888.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.654.778

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
Privat altan eller terrasse
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Rudersdal
Matr. nr.....	2er
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1-1137-51-2
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	1.165.121 / 63.854.302

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 19 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 4. april 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:

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 319
A conto vand / vandaflledning	kr. 200
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 188
samlede anvendelsesudgifter	kr. 707

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.394

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Fastforrentet lån med afdrag	9.981.403	10.182.347	31. december 2018	2041	2,5	Indskud
RD Flexlån uden afdrag	13.747.000	13.956.861	31. december 2018	30.03.2036	0,37	Indskud

Lån 1:Fastforrentet 2,5%b obligationslån med afdrag.

Lån 2:Der er aftalt afdragsfrihed på lånet indtil 30.03.2028. Renten tilpasses ud fra lånets rentetilpasningsprofil.

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.	1.165.121
Forbedringer i andelen	kr.	50.800
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	800
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.215.121</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
 Samlet købspris	kr.	1.215.121
 Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.215.121
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.394
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. 1.228.015**

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