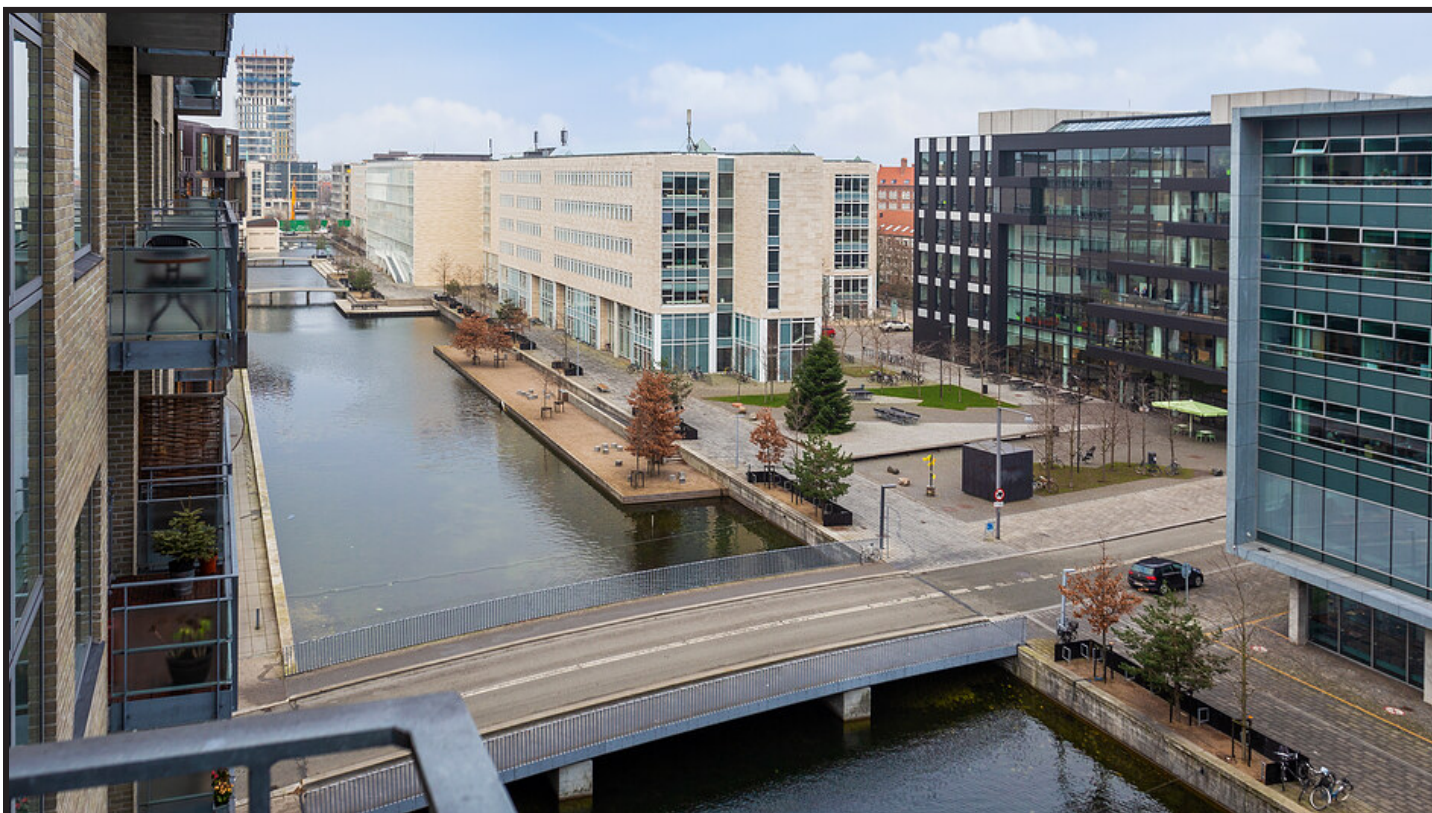


Suveræn fordelt 106m2 / 4V andelsbolig med elevator og to store altaner



Rued Langgaards vej 11,6, tv., 2300 København S

Købspris	2.136.288
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	7.565
Anvendelsesudgifter	979
Bolig m2	106
Værelser	4
Byggeår	2003
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, i op til 2 år, se paragraf 12.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2003
Belåningsprocent	35
Antal boliger	64
Antal erhverv	None
Antal leje	None
Hjemmeside	

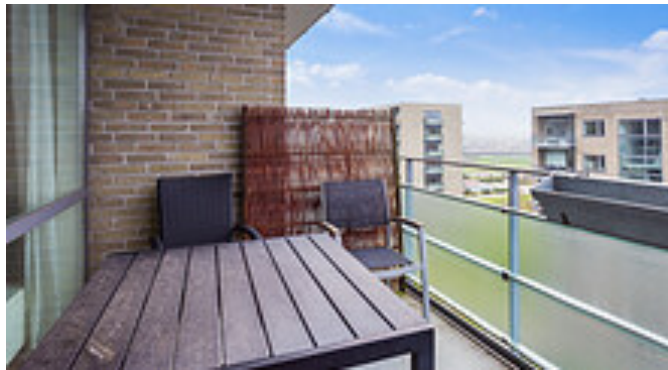
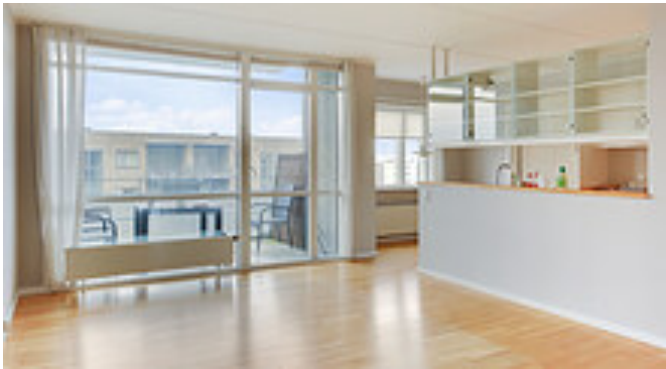
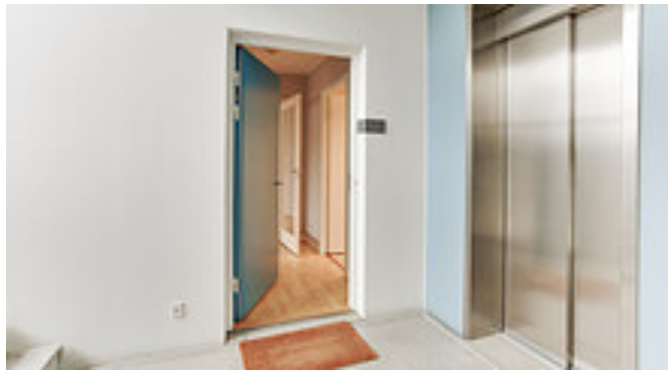
OMRÅDET



FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til Ab Karen Blixen Parken - Her bor man centralt og samtidig roligt, moderne og alligevel med sjæl. Foreningen er veldrevet af professionel administrator og en aktiv bestyrelse og her er styr på sagerne. Boligen er beliggende næstøverst i bygningen og byder på en fantastisk udsigt til begge sider fra de to store (7m2) henholdsvis øst- og vestvendte altaner. Altanerne er delvist overdækket og trukket lidt ind i bygningen, så der er dejlig læ og sol, så de kan bruges mange dage om året. Boligens m2 er godt fordelt med en dejlig entré hvorfra der er adgang til stort, lækkert flisebadeværelse med stor niche, vaskemaskine og gulvvarme, og til det mindste værelse/kontor. Videre frem går man ind i den store stue som kan rumme både spisebord og hyggestue, og som er i delvis åben forbindelse til det rummelige køkken, hvor der også er oplagt plads til et 4-pers spisebord. Fra stuen her er der udgang til den vestvendte altan. Videre fra køkkenet er der et fint værelse med et dejligt udsigtsvindue. Fra den store stue er der adgang til et sidste rum, som enten kan fungerer som et værelse, eller som en spise/hyggestue. Herfra er der også udgang til en 7m2 (østvendt) altan, med herligt kig ned på kanalerne. Boligen og ejendommen er bygget i gode materialer i 2003 og fremstår i god stand. Til ejendommen er der elevator, tilhørende privat pulterrum og foreningen råder over et antal p-pladser.



Anslået teknisk pris:

kr. 3.939.573

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
Elevator i bygning
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	203
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	614.941 / 23.402.025

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 11 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 12. januar 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:
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. 825
A conto vand / vandaflledning	kr. 75
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 79
samlede anvendelsesudgifter	kr. 979

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 8.544

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Flexlån F10	29.447.000	32.833.436	31. december 2018	2042	2,74	Indskud
RD Kontantlån, 2%	39.178.319	39.985.698	31. december 2018	2034	2	Indskud

Lån 1: Flexlån med fast rente til 1.4.2023 - Afdragsfrihed aftalt til 2023.

Lån 2: Fastforrentet kontantlån med afdrag. Lånet er tilbagebetalt i 2034.

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.	2.135.488
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	800
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.136.288</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	2.136.288
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.136.288
Forudbetaling af boligafgift	kr.	8.544
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

Kontanthandel

I alt **kr. 2.153.332**

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