

2V andelsbolig med altan og lav boligydelse



Skjulhøj Alle 67,2. tv., 2720 Vanløse

Købspris	1.127.696
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.800
Anvendelsesudgifter	575
Bolig m2	59
Værelser	2
Byggeår	1942
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	ja
Husdyr	Nej jf. foreningens husorden.
Udlejning	Ja, jf. lejelovens regler og bestyrelsens tilladelse - Se vedtægter.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1962
Belåningsprocent	20
Antal boliger	33
Antal erhverv	4
Antal leje	1
Hjemmeside	



OMRÅDET

Ejendommen er beliggende i Vanløse i et område der er et mix af villaer og mindre etageejendomme, så her er en hyggelig atmosfære, ro og fred, gode muligheder for en gåtur i det grønne, da ejendommen er beliggende midt i mellem Damhussøen og Utterslev Mose. Jernbane Allé med alle sine gode indkøbsmuligheder, shopping og Caféer/ biograf, nås på under 5 min på cykel.

FORENINGEN

Veldrevet andelsboligforening stiftet i 1962, bestående af 33 andelsboliger, og med en lav gældsrate på bare 20%.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Vanløsehøj - Her bor man roligt og med frisk luft omkring sig, i et hyggeligt kvarter i en blanding af enkeltstående huse og mindre etageejendomme. Det annoncerede åbne hus er først mulige fremvisning - Tilmelding via mail til info@andelshandel.dk og husk at påføre dit mobilnummer - Tilmelding er noteret ved fremsendelse af mail. Foreningen udførte i 2020/21 større renoveringsarbejder hvorfor regnskabet for 2020-21 udviste et planmæssigt større underskud, i en forening med en ellers sund økonomi og drift. Boligen er klassisk opdelt og byder på stue med udgang til altan mod den dejlige gårdhave, et rummeligt soveværelse samt et ældre køkken og et pænt badeværelse. Lejligheden fremstår i fin stand og der hører både et loft- og kælderrum til, samt tørrekælder.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.398.849

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
Privat altan eller terrasse
Legeplads
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	96
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	27
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	390 / 12.812

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 13 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 5. maj 2014

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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. 418
A conto vand / vandafledning	kr. 157
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 575

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.375

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Realkredit Danmark Rentetilpasningslån uden afdrag	1.000.000	1.024.082	30. juni 2021	2042	2,5	Indskud
Realkredit Danmark Kontantlån med afdrag og fast rente	4.042.803	3.947.084	30. juni 2021	2049	1	Indskud
Realkredit Danmark Kontantlån med afdrag og fast rente	4.042.116	3.936.550	30. juni 2021	2051	1	Indskud

Lån 1: Rentetilpasningslån med afdragsfrihed.

Lån 2: Kontantlån med afdrag og fast rente

Lån 3: Kontantlån med afdrag og fast rente

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.	1.127.696
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>1.127.696</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.127.696
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.127.696
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.375
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>1.140.571</u>

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