

2V andelsbolig til istandsættelse - LAV boligafgift



Lerfossgade 12,1. tv., 2300 København S

Købspris	1.208.833
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	1.520
Anvendelsesudgifter	868
Bolig m2	58
Værelser	2
Byggeår	1931
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, også hund så længe de ikke er til gene
Udlejning	Tildels, se vedtægter §11.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1975
Belåningsprocent	17
Antal boliger	70
Antal erhverv	1
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

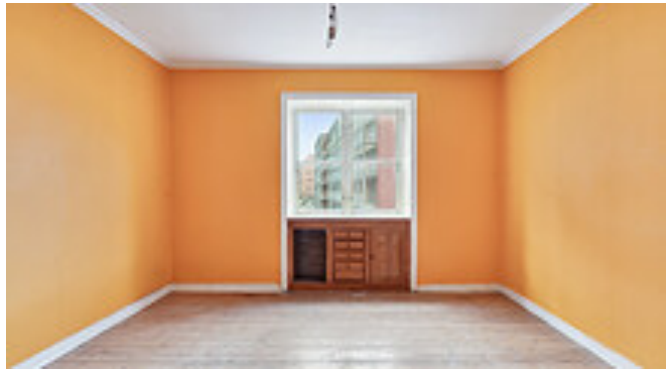
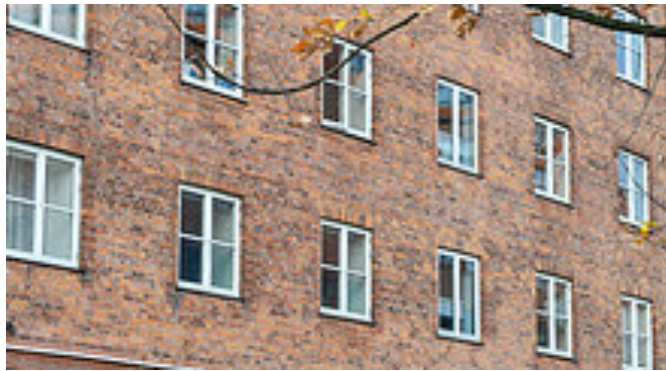
Centralt på Amager i et roligt område uden megen trafik. God parkering.

FORENINGEN

Sund og veldrevet forening stiftet i 1975, bestående af 70 andelsboliger og 1 erhvervsudlejning.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Kornblomsten! Lejligheden er beliggende påmindelse 1. sal og har et fint, frit udsyn fra både stuen og soveværelset, og så har den en meget lav boligafgift! Boligen fremvises første gang til det åbne hus annonceret - Tilmelding KUN via mail til info@andelshandel.dk - Du er tilmeldt ved afsendelse af mail. Derudover er resten op til den nye ejer, i det boligen fremstår til komplet renovering, for hvilket der er givet et afslag på 183.167 kroner. Afslaget må ikke forveksles med hvad det koster at sætte boligen i stand, i det den nye ejer får sine istandsættelser med som forbedring ved salg i fremtiden. Så her er et godt projekt i en solid og meget attraktiv forening, for den/dem der har nogle håndværker "skills" på plads og som ønsker at istandsætte sin egen bolig. Der vil foreventeligt være rift om boligen, hvorfor det er en fordel for køber hurtigst muligt at kunne fremvise en bekræftelse fra bank omkring et finansieringstilsagn. Til boligen hører et loftrum.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.291.076

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
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	1K
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	63
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	1.392.000 / 120.576.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 17 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 3. december 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:
Ingen

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 0
A conto vand / vandafledning	kr. 600
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 268
samlede anvendelsesudgifter	kr. 868

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 2.388

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Obligationslån	22.990.000	18.123.707	31. december 2022	2049	0,5	Indskud

Lån 1: Lavtforrentet obligationslån med fast rente på 0,5%. Aftalt afdragsfrihed frem til 1.12.2029.

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.	1.392.000
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	183.167
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.208.833</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.208.833
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.208.833
Forudbetaling af boligafgift	kr.	2.388
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>1.220.721</u>

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