



ОБРАЗЕЦ ОТЧЁТА · SAMPLE REPORT

Анализ покупателя:

Eksempelvej 12, 2. tv 2400 København NV

ТИП ОБЪЕКТА

Ejerlejlighed (квартира)

ПЛОЩАДЬ

72 м²

ЭНЕРГОМАРКА

D (весь дом)

ЯЗЫК

Русский

ЗАПРАШИВАЕМАЯ ЦЕНА

3 495 000 kr

ГОД ПОСТРОЙКИ

1928

ДАТА ОТЧЁТА

2 июня 2026

РЕЖИМ АНАЛИЗА

Mode B (частичный пакет)



Внимание

Финансы ОСББ не раскрыты — ключевой риск до bid. Цена на 12% выше рынка.

Резюме и вердикт

ВЕРДИКТ

Внимание

Финансы ОСББ и цена требуют прояснения до bid

СПРАВЕДЛИВАЯ ЦЕНА

3,0–3,2 млн kr

Уверенность: средняя · 4 аналога

ОБЩИЙ РИСК

Средне-высокий

Финансы ОСББ не раскрыты

Scorecard

ЦЕНА И РЫНОК

48

Запрос выше рынка на ~12% по kr/m²
[salgsopstilling, Boligsiden]

СОСТОЯНИЕ

N/A

Tilstandsrapport не предоставлен — норма для
квартиры

ФИНАНСЫ ОСББ

30

Регнскаб и бюджет не предоставлены —
критический пробел

РАЙОН

72

Хорошая транспортная доступность, развитая
инфраструктура [web: rejseplanen.dk]

ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ

55

Fællesudgift 2 850 kr/мес + неизвестные
взносы ОСББ

ДОКУМЕНТЫ

45

Salgsopstilling + energimærke есть; регнскаб
ОСББ отсутствует

ВЗВЕШЕННЫЙ ОБЩИЙ БАЛЛ

52 / 100

Продолжать поиск?

[С условиями](#)

Главные сигналы

● ● Финансы ОСББ не раскрыты

Регнскаб (бухгалтерский отчёт) и бюджет ejerforening не предоставлены. Без них невозможно оценить состояние резервного фонда, долговую нагрузку и планируемые крупные работы. Это обязательный документ перед bid.

Источник: отсутствие в пакете документов

● ▲ Цена выше рынка на ~12%

Запрашиваемые 48 542 kr/m² против среднего 43 200 kr/m² по 4 аналогичным продажам в том же районе за последние 6 месяцев. Справедливый диапазон: 3,0–3,2 млн kr.

Источник: [salgsopstilling p.1] · [web: Boligsiden, 4 аналога, май 2026]

● ▲ Здание 1928 года — типичные риски старого фонда

Трубы (рисер), электропроводка, фасад и окна в домах этого периода часто требуют коллективного обновления. Без регнскаб неизвестно, есть ли активные проекты.

Источник: [energimærke, год постройки] · [general era context]

● ✓ Хорошее расположение, ликвидный район

Nørrebro/NV — стабильный спрос, метро и S-tog в шаговой доступности. Квартиры этого размера продаются в среднем за 45–65 дней.

Источник: [web: Boligsiden, статистика района, июнь 2026]

Полная стоимость покупки

ЕДИНОВРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ПОКУПКЕ

СТАТЬЯ	СУММА	ОСНОВАНИЕ
Цена покупки	3 495 000 kr	salgsopstilling p.1
Регистрация права собственности (tinglysning skøde) 0,6% + 1 850 kr	22 820 kr	расчёт · подтвердить перед подписанием
Регистрация ипотеки (tinglysning pant) 1,25% + 1 825 kr при кредите 2,8 млн kr	36 825 kr	расчёт · только при ипотеке
Адвокат / køberrådgiver (оценка)	15 000–25 000 kr	рыночный диапазон
Ejerskifteforsikring (страховка при переходе права)	~8 000–12 000 kr	рыночный диапазон
Итого наличными при покупке (оценка)	~695 000–715 000 kr	при 20% первоначальном взносе

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ РАСХОДЫ ВЛАДЕЛЬЦА

СТАТЬЯ	СУММА/МЕС	ОСНОВАНИЕ
Ejerudgift (налог на имущество, страховка)	~1 200 kr	salgsopstilling p.2
Fællesudgift (взнос в ОСББ)	2 850 kr	salgsopstilling p.2
Ипотека (оценка, 30 лет, ~4,2%)	~13 800 kr	расчёт · уточнить в банке
Коммунальные услуги (вода, отопление asonto)	~800 kr	energimærke + оценка
Резерв на ремонт (рекомендуем)	500 kr	recommendation
Итого в месяц (оценка)	~19 150 kr	до вычета налогового вычета по процентам

Вопросы агенту до bid

- Регнскаб и бюджет ОСББ:** предоставьте årsregnskab и budget ejerforening за последние 2 года + протоколы generalforsamling. Без этого bid невозможен.
- Планируемые крупные работы:** есть ли утверждённые или обсуждаемые проекты по крыше, фасаду, трубам (VVS/rørprojekt), лифту, окнам? Кто платит и когда?
- Fællesbidrag:** планируется ли повышение взноса в следующем году? На каком основании?
- Fælleslån ОСББ:** есть ли общий кредит (solidarisk hæftelse)? Остаток, ставка, срок, тип (фиксированный/плавающий)?
- Причина продажи и срок на рынке:** сколько дней объявление активно? Были ли снижения цены?
- Влага в партере и подвале:** есть ли исторические проблемы с влагой в подвале или на первом этаже? Страховые случаи за последние 5 лет?

7

Энергомарка: марка выдана на весь дом — каков реальный счёт за отопление и электричество за последние 12 месяцев именно по этой квартире?

Чеклист до подписания

- ✓ **Получить регнскаб и бюджет ОСББ — критично**
Без этого документа нельзя оценить реальный риск покупки.
- ✓ **Нанять независимого advokat (køberrådgiver) перед bid**
Он проверит договор, регнскаб и защитит ваши интересы.
- ✓ **Подтвердить финансирование в банке до bid**
Получить предварительное одобрение кредита на конкретную сумму.
- ✓ **Проверить наличие планируемых взносов (ekstraordinær opkrævning)**
Возможная доплата на ремонт общего имущества — фактически часть цены покупки.
- ✓ **Осмотреть квартиру лично, включая подвал и парадную**
Обратить внимание на влажные пятна, состояние труб и электрощита.

Ограничения анализа: Настоящий отчёт является предварительным информационным анализом на основе AI (Mode B — частичный пакет документов). Финансы ОСББ не были предоставлены — этот раздел требует заполнения перед принятием решения. Все ценовые диапазоны индикативны. Не является официальной оценкой, юридической консультацией или строительной инспекцией. Использованные источники: salgsopstilling, energimærke, Boligsiden (4 аналога, май 2026), rejseplanen.dk. Дата отчёта: 02.06.2026.

Перед подписанием: обязательно проконсультируйтесь с advokat / køberrådgiver и банком. © NordIndsig, CVR 46521552. Только для личного использования.