

Lækker 2V hjørnelejlighed med lille altan og fed udsigt

Tjørnerækken 15,3. th., 2300 København S

Købspris	719.224
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.684
Anvendelsesudgifter	550
Bolig m2	65
Værelser	2
Byggeår	1938
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar af d. 28.01.2020
Venteliste	ja
Husdyr	1 indegående kat
Udlejning	Delvist jf. vedtægternes § 11
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2006
Belåningsprocent	50
Antal boliger	43
Antal erhverv	0
Antal leje	5
Hjemmeside	

OMRÅDET

På fredelig gade, men med både Amager Centeret, Amager Strandpark, Christianshavn, Metro inden for overkommelig gå/cykelf afstand findes Tjørnerækken, som er en fredelig sidegade til Holmbladsgade. Endelig bør også nævnes, den særdeles overkommelige afstand til diverse sportsaktiviteter på Kløvermarken og Kongens Nytorv kan nås på 10 min på cykel, så du er tæt på byen.

FORENINGEN

Mindre andelsboligforening bestående af Tjørnerækken 9-15 & Prags Boulevard 68. Andelsboligforeningen som er stiftet i år 2006 er veldrevet og professionelt administreret. Alle lejligheder har brugsret til et pulterrum og der forefindes et hyggeligt og aflukket gårdmiljø med en legeplads til de små og borde samt bænke til fælles brug.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Tjørnerækken 9-15 m.fl. - Her bor man centralt i forhold til byens mange muligheder, og lige på skillelinjen mellem det gamle og det moderne Amager. Først mulige fremvisning er tolt åbent hus søndag d. 16.5 kl. 13.40. Tilmelding sker ved mail til cw@unikboligsalg.dk - Alle dokumenter til banken ligger PÅ ANNONCEN under "Dokumenter". Lejligheden beliggende på 3. sal byder på en herlig udsigt og et dejligt lysindfald i alle rum. Boligen består af en entré hvorfra der er adgang til køkken, badeværelse og stue, og fra stuen er der videre adgang til soveværelse. Boligen kan deles op så der også er adgang til soveværelse fra entréen, således boligen kan bebos som delelejlighed. Stuen ligger på hjørnet af bygningen og har således vinduer til to sider, og herfra er også den bedste udsigt. Stor stue der med sine gode plads er let at møblere. Fra stuen er der ensuite adgang til et pæn størrelse soveværelse. Køkkenet er af middelstørrelse og af ældre dato. Det er ikke nedslidt og kan bruges som det er, det kan også shines op eller der kan laves nyt. Fra køkkenet er der også en fed udsigt over byen, og der er også udgang til en mindre altan. Badeværelset er med brus og fliser og af mindre størrelse. Selve lejligheden har været lejet ud og sælges nu af foreningen som andelsbolig for første gang, hvorfor der ikke overtages nogen forbedringer. Boligen fremstår med pæne vægge og massive plankegulve, og der trænger den sædvanlige vedligehold ift. maling og den slags.

Anslået teknisk pris:

kr. 1.588.220

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 men ikke hund
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	3871, Sundbyøster København
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	0-462-38
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	65 / 2.290

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 12 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 9. maj 2021

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. 500
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Vaskeri	kr. 50
samlede anvendelsesudgifter	kr. 550

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6.234

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
BankNordik Anlægslån	0	0	30. juni 2020	2037	5,75	Indskud
Nykredit F10 uden afdrag	14.910.000	16.643.584	30. juni 2020	2046	2,1%	Indskud
Nykredit F5 med afdrag	14.857.486	14.905.432	30. juni 2020	2045	1,1	Indskud

Lån 1:Der betales en fast månedlig ydelse på kr. 28.000,00 frem til 2037, hvor lånet er tilbagebetalt.

Lån 2:Der betales en fast årlig rente på 2,1 frem ti 31.5.2026. Afdragsfrihed frem til år 2026, hvor aftalen skal genforhandles.

Lån 3:Lånet har fået ny rente i 2020.

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.	745.724
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	26.500
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	719.224
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	719.224
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	719.224
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6.234
Depositum	kr.	17.052
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	3.600
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.	753.610

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