

SPAR 530.000! - Høj stue - TOTAL istandsat opr. 4V andelsbolig - Høj kvalitet i materialevalg



Abel Cathrines Gade 31, st, 1654 København V

Købspris	1995000
Brutto/netto	9941/7593
Boligafgift	6735
Anvendelsesudgifter	1187
Bolig m2	98
Værelser	4
Byggeår	1889
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Offentlig vurdering
Venteliste	False
Husdyr	Ja, også hund.
Udlejning	Ja, med bestyrelsens tilladelse, se vedtægter §12
Forældrekøb	
Foreningens stiftelse	1991
Belåningsgrad	25
Antal boliger	11
Antal erhverv	1
Antal leje	0
Hjemmeside	

OMRÅDET

Central placering på det ægte Vesterbro, med caféerne omkring Halmtorvet lige om hjørnet, masser af liv på Istedgade, et par minutters gang til attraktive Sønder Boulevard og City og Frederiksberg C er 5 minutter væk på cykel.

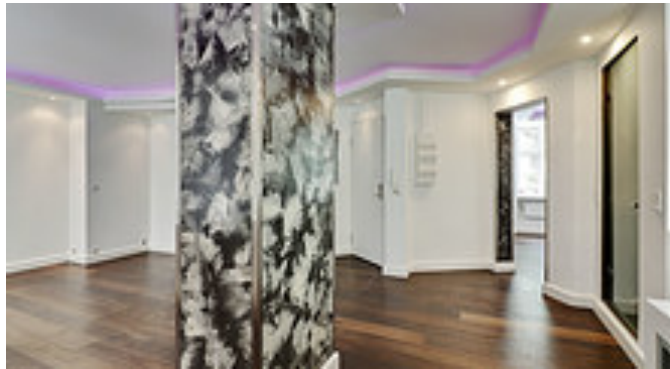
FORENINGEN

Veldrevet AB med lav fælles gæld og sunde lån.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til hjertet af det "rigtige" Vesterbro. 530.094 i afslag i forhold til andelsværdi + forbedringer, så her er muligheden for at lave en god og sikker investering. Foreningen består af kun én opgang, og her hersker et rigtig godt sammenhold. Lejligheden er totalistandsat med lækre og opfindsomme detaljer samt materialevalg. Således kan fx nævnes den store Corian bordplade, de massive gennemgående plankegulve fra Junckers i Moseeg og ekstrem indbrudssikker døre fra Daloc, både ved for- og bagtrappe. Endvidere detaljer såsom HTC-kontakter med lysdæmpning og fjernstyring i alle rum og gulvvarme på badeværelset. Der er i alt forbedringer for 646.000. Se venligst vurderingsrapport for yderligere præcisering heraf. Lejligheden er sammenlagt og består i dag af entré i åben forbindelse til spisekøkken og stue, som går ud i ét stort rum, rumdelt via tilbageværende bærende søjle. Køkkenet er fra 2012 og lader intet tilbage at ønske sig. Her er masser af skabs- og bordplads, alt i kvalitets HHV, quooker og indbygget sæbedispenser og plads til gæster eller den gode køkkenfest. Køkkenet er i åben forbindelse til opholdsstuen, hvor der er forberedt diverse tilslutningsmuligheder til tv. Én suite hertil ligger en stue/værelse mod gaden. Afhængig af behov for værelser kan rummet enten bruges som stue, eller der kan genetableres en dør så rummet kan fungere som soveværelse. I modsatte ende ligger endnu et soveværelse, også af rigtig god størrelse. Badeværelset er der brugt ekstra krudt på, og det fremstår i flotte materialer af høj kvalitet, og med indbyggede armaturer ved vask og i bruseniche, væghængt toilet, gulvvarme og med en god stor bruseniche. Flotte SORTE fliser på badeværelset. Alt el i lejligheden er udskiftet under istandsættelsen, vægge og lofter er spartlet og pudset, vægge er filtet, og lejligheden er netop blevet nymalet (juli 2017), og alt er således FULDSTÆNDIG indflytningsklart til den nye heldige ejer.





Anslået teknisk pris:

kr. 3132474

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
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....
Matr. nr..... 0711
Zonestatus..... Byzone
Andel nr.....
Fordelingstal vedr. foreningens formue..... 144753 / 960017

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 11 servitutter. Jf. tingbogsattest af den juli 13, 2017

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:

De i lejligheden værende HHV medfølger i handlen, der henvises til vurderingsrapport for værdi af disse.

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:
Intet.

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: True insekt: True rørskeade:

Anvendelsesudgifter

A conto varme kr. 700
A conto vand / vandaflledning kr. 287
Fælles antenne kr. 0
Internet kr. 200
samlede anvendelsesudgifter kr. 1187

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 7922

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordeakredit 2% Kontantlån med afdrag	882778	892948	dec. 31, 2016	2046	2,13	Indskud
Nordeakredit Flexlån med afdrag	3126263	3175433	dec. 31, 2016	2035	0,48	Indskud

Lån 1: Fast rente og med afdrag. Lånet er afdraget i 2046.

Lån 2: Lånet rentetilpasses årligt, og der afdrages på lånet.

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.	1849985
Forbedringer i andelen	kr.	646395
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	6000
Særligt tilpasset inventar	kr.	34714
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2525094</u>

Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>530094</u>
------------------------------	-----	---------------

Samlet købspris	kr.	1995000
------------------------	------------	----------------

Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>
-------------------------------------	-----	----------

I alt at betale, hvis løssøret tilkøbes	kr.	
---	------------	--

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1995000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	7922
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	0
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.	7500

I alt	kr.	<u>2010422</u>
-------	------------	-----------------------

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