

1,5 værelses andelsbolig - Super beliggenhed - Til istandsættelse



Viborggade 63, st. th., 2100 København Ø

Købspris	649.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	8.284
Anvendelsesudgifter	700
Bolig m2	50
Værelser	1
Byggeår	1887
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, ingen begrænsninger, se fedt. §11
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2007
Belåningsprocent	61
Antal boliger	7
Antal erhverv	0
Antal leje	1
Hjemmeside	

OMRÅDET

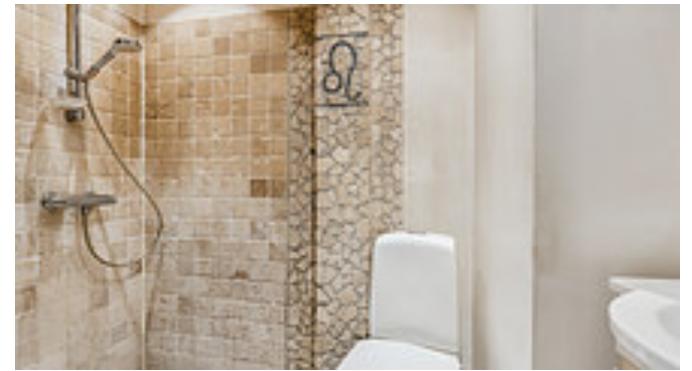
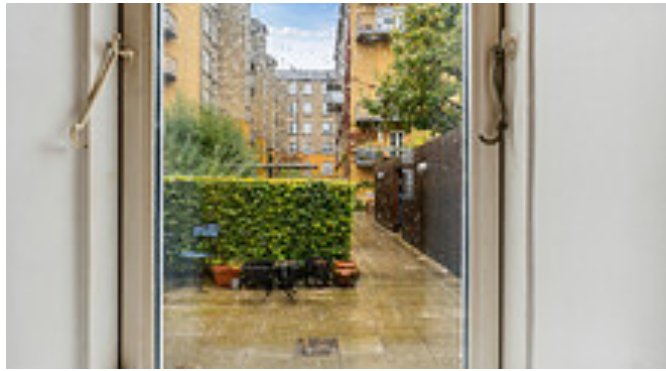
FORENINGEN

Lille og velbeliggende forening på Østerbro. Forældre køb og almindelig udlejning er tilladt.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Viborggade 63 - en lille andelsforening beliggende i hjertet af Østerbro, tæt på både Bopa Plads og Krauseparken. Foreningens lån: F5 lån med afdrag til refinansiering 1.10 - Til imødegåelse af den forventede højere rente er boligafgiften steget med 15% pr- 1.7 og således afspejlet i den nuværende boligafgift. F5 lån uden afdrag til refinansiering 1.7 og til afdrag - Her har foreningen et tilbud og en frist til d. 26.12 til at lægge lånet om til et nyt F3 lån med 5 års afdragsfrihed. Denne charmerende lille andelslejlighed på Indre Østerbro byder på sin egen indgang direkte fra den rolige gade samt udgang til en hyggelig og grøn gårdhave. Når du træder ind i boligen, møder du et hyggeligt og åbent køkken-alrum/stue, hvor der er plads til både en mindre sofa og spisebord. Badeværelset er pænt udført med fliser og separat bruseniche. Lejligheden rummer også et kompakt værelse på ca. 4-5 m², hvor der lige er plads til en 120x200 seng, samt et rummeligt indbygget skab, som udnytter pladsen optimalt. Fra værelset er der direkte udgang til den skønne gård, som skaber en dejlig oase midt i byen. Boligen trænger til noget istandsættelse.... Du finder alt, hvad du har brug for lige i nærheden - indkøb og shoppingmuligheder på Århusgade, Ndr. Frihavnsgade og Østerbrogade, og du kan hurtigt tage en forfriskende badetur i Nordhavn eller nyde en gåtur ved søerne eller i Fælledparken. Metrostationerne Trianglen og Poul Henningsens Plads er også tæt på, så transport er nemt og bekvemt. EI- og VVS-eftersyn samt foreningens øvrige dokumenter kan findes under "Dokumenter" på annoncen.





Anslået teknisk pris:

kr. 2.144.527

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
Forældrekøb tilladt
Tilladelse til husdyr inkl. hund
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune..... København
Matr. nr..... 0257
Zonestatus..... Byzone
Andel nr..... 1
Fordelingstal vedr. foreningens formue..... 537.384 / 4.425.260

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 8 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 4. marts 2022

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:
Jf. vurderingsrapport

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:
Jf. Vurderingsrapport

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 / vandafledning	kr. 200
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 700

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 8.984

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
DLR F5 lån med afdrag	4.444.775	4.321.844	31. december 2023	2044	0,49	Indskud
DLR F5 lån uden afdrag	6.367.000	6.200.244	31. december 2023	2044	0,29	Indskud

Lån 1: Fast rente frem til 1.10.24. Der afdrages på lånet som er tilbagebetalt i 2044.

Lån 2: Fast rente frem til 1.7.2024 hvorefter renten skal genforhandles. Afdragsfriheden udløber per 1.7.24 hvorefter denne også genforhandles.

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.	866.693
Forbedringer i andelen	kr.	2.400
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	18.750
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>850.343</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>201.343</u>
Samlet købspris	kr.	649.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	649.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	8.984
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.750
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>667.734</u>

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