

Eftertragtet 3V delevenlig andelsbolig på ydre Østerbro

Glænøgade 26,3. th., 2100 København Ø

Købspris	1.915.442
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.800
Anvendelsesudgifter	1.300
Bolig m2	80
Værelser	3
Byggeår	1927
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuarvurdering
Venteliste	nej
Husdyr	Hund og kat er tilladt, men de må ikke luftes i gården.
Udlejning	Ja delvis, se vedtægterne §11.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1927
Belåningsprocent	13
Antal boliger	187
Antal erhverv	2
Antal leje	2
Hjemmeside	

OMRÅDET

Beliggende i "Kildevældskvarteret", som er et eftertragtet område med central beliggenhed, omgivet af grønne områder, hvor Fælled- og kildevælds Parkerne samt Svanemøllen Strand er de helt store trækplastre. Nem adgang til motorvejsnettet og gode offentlige transportmuligheder. Endvidere byder området på gode indkøbsmuligheder.

FORENINGEN

A/B Glænøgaard er en yderst veldrevet og eftertragtet andelsboligforening med en sund økonomi. Andelsboligforeningen er stiftet i 1927 og består af 188 andelsboliger samt 2 erhverv. Ejendommen er løbende vedligeholdt og fremstår i en rigtig flot og præsentabel stand. Rigtig gode fællesfaciliteter som vaskeri, en skøn aflukket gård med legeplads og cykelparkering.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Glænøgaard - En veldrevet og professionelt styret forening i ejendom med mange gode fælles faciliteter. Første fremvisning er til det åbne hus - Der kan ikke bookes private fremvisninger før da. Boligen byder på en dejlig stor og rummelig entré hvor der er plads til at komme af med jakken. Fra entréen er der adgang til alle rum, blandt andet to dejligt store stuer, og et passende størrelse soveværelse samt køkken og badeværelse. Lejlighedens vinduer vender mod øst til den side og vest til den anden, og fælles for vinduerne er at de er ekstra høje og derfor giver et gennemgående dejligt lysindfald, selv i køkkenet er man velsignet med masser af lys. I alle boligens rum, med undtagelse af badeværelset naturligvis, er der oprindelige, massive plankegulve og i stuerne samt værelset er der en simpel, pæn stuk, hvilket, sammen med lyset, bibringer en dejlig atmosfære. Badeværelset er småt men godt forstået på den måde at pladsen er godt udnyttet, så der er et separat bruseområde, og fliser fra gulv til loft. Køkkenet er et ældre elementkøkken hvor er blevet plads til såvel opvaske- som vaskemaskine. Til boligen hører der et privat opbevaringsrum.

Anslået teknisk pris:

kr. 2.050.691

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 minimumsrenten 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
Privat altan eller terrasse
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri
Fælles internet

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	5295, 5296, 5297, 5298, 5224
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	1.168 / 226.505

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 17 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 30. januar 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:

Ingen

Forsikringsforhold

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

svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 1000
A conto vand / vandafledning	kr. 300
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1300

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.100

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Kontantlån med fast rente og afdrag	21.649.371	21.919.323	31. december 2020	2048	1	Indskud
RD Flexlån inkonvertibelt med afdrag	7.206.043	7.210.794	31. december 2020	2041	-0,26	Indskud

Lån 1:Kontantlån med fast rente og afdrag

Lån 2:Flexlån inkonvertibelt med afdrag

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.	1.911.442
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	4.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.907.442</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.907.442
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.915.442
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.100
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.500
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

Kontanthandel

I alt **kr. 1.928.042**

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