

Opr. 3V andelsbolig øverst oppe med stor altan



Frederiksborgvej 1A,4. th., 2400 København NV

Købspris	1.198.203
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.750
Anvendelsesudgifter	2.704
Bolig m2	75
Værelser	3
Byggeår	1940
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Nej
Udlejning	Delvist, jf. vedtægterne §12
Forældrekøb	ikke tilladt
Forenings stiftelse	2005
Belåningsprocent	42
Antal boliger	73
Antal erhverv	15
Antal leje	6
Hjemmeside	http://abknudepunktet.dk



OMRÅDET

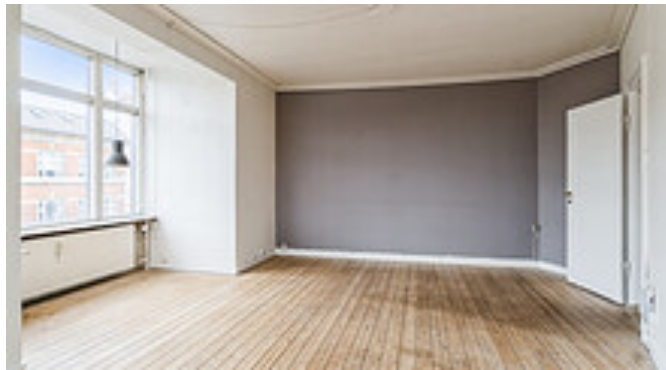
Nordvest er en bydel i rivende udvikling. Området emmer af liv og mennesker og der er et rigt udvalg af hyggelige caféer og spændende butikker. Ejendommen er centralt placeret med det populære fuglekvarter som nabo. Her er man bosat i et roligt og ugeneret kvarter med alt inden for kort rækkevidde. I nærområdet findes endvidere flere grønne områder samt alskens sportsaktiviteter ved genforeningspladsen, Nørrebrohallen og Bellahøj Svømmehal. Der er direkte buslinjer til Nørreport samt City samt gratis parkering ved ejendommen.

FORENINGEN

Velholdt ejendom fra 1940, der i år 2005 blev stiftet som andelsboligforening. Foreningen består af 76 andele, 3 boliglejemål og 15 erhvervslejemål. Til foreningen er der brugsret til en lille hyggeligt gårdhave som er til fri afbenyttelse for foreningens beboere.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Knudepunktet - Her bor man, som navnet antyder, lige i knudepunktet af NV, med næsten alt hvad hjertet kan begære indenfor meget kort afstand. Billeder og plantegning lægges på annoncen snarest. Første fremvisning er til det åbne hus på torsdag kl. 14.10 - Tilmelding til åbent hus skal ske ved mail til cw@andelshandel.dk - Du ER tilmeldt når du har afsendt en mail til os. Inkluder venligst dit mobilnummer i tilfælde af ændringer. Boligen er på 75m² og oprindelige 3 værelser, som nu er lavet om til 2 værelser, men det kan let genetableres. ISTA har meddelt andelshaver at de kommer pop teknikerbesøg 10. juli, da de har konstateret en fejl i målerinstallationen. Det er muligvis derfor varmemeforbruget har været så højt.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.376.775

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

Forældre køb tilladt

Tilladelse til husdyr men ikke hund

Cykelparkering

Fælles terrasse

Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	60, Utterslev, København
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	38
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	22.500 / 1.414.500

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 12 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 16. juni 2016

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. 2250
A conto vand / vandaflledning	kr. 454
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 2704

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6.454

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Jyske Kredit F2 lån uden afdrag	30.045.000	29.463.866	30. juni 2022	30.09.2044	0,3	Indskud
Jyske Kredit Kontantlån med afdrag og fast rente	54.954.226	42.460.158	30. juni 2022	2049	1	Indskud

Lån 1: Variabel rente (hvert andet år) og afdragsfri frem til 30.09.2024.

Lån 2: Fastforrentet kontantlån med afdrag. Lånet er betalt ud i år 2049.

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.	1.200.000
Forbedringer i andelen	kr.	7.603
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-11.500
Særligt tilpasset inventar	kr.	2.100
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.221.203</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.221.203
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.198.203
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6.454
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.500
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. 1.214.157**

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