

Klassisk 2V andelsbolig centralt på Amager

Donaugade 1,4. tv., 2300 København S

Købspris	739.149
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.880
Anvendelsesudgifter	725
Bolig m2	51
Værelser	2
Byggeår	1913
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Nej, se husorden
Udlejning	Ja, se vedtægter §12
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2010
Belåningsprocent	49
Antal boliger	49
Antal erhverv	0
Antal leje	1
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Nyungarnsgade - En veldrevet forening centralt på Amager. Første fremvisning er til det åbne hus - Der kan ikke bookes private fremvisninger. Lejligheden er klassisk opdelt med fordelingsentré hvorfra der er adgang til alle rum og er også en oplagt delejlighed. Stue og soveværelse har næsten samme størrelse, stuen ligger mod sydøst og soveværelse mod nordvest og byder på pæne originale plankegulve samt let stuk som giver en god atmosfære. Køkken og bad er renoveret i nyere tid og fremstår i moderne (ikke ny) stand, badeværelset er blandt andet med fliser fra gulv til loft og indbygget toilet. Værdien af forbedringer er anslået og afventer resultat af vurderingsrapporten. Prisen vil blive justeret jævnfør rapporten når den foreligger. Sælger ønsker overtagelse 1.9. Til boligen hører et depotrum. Boligen fremvises af andelshaver selv og første fremvisning er til det åbne hus d. 7.8 kl. 14.

Anslået teknisk pris:

kr. 1.299.204

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
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	1322
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	51 / 2.627

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 6 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 17. november 2020

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Inventar og løsøre

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen:

Ingen/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. 500
A conto vand / vandafledning	kr. 225
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 725

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.605

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Tilpasningslån	5.000.000	5.013.314	31. december 2019	2039	0,03	Indskud
Nykredit Kontantlån med afdrag	22.243.048	22.243.048	31. december 2019	2049	1	Indskud

Lån 1: Variabelt forrentet.

Lån 2: Fastforrentet kontantlån 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.	659.149
Forbedringer i andelen	kr.	80.000
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>739.149</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	739.149
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	739.149
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.605
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.000
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>751.754</u>

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