

NEDSAT MED 330.000!! - Rummelig 2V med altan - I næsten gældsfri forening



Århusgade 32, st. th., 2100 København Ø

Købspris	2.099.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.136
Anvendelsesudgifter	900
Bolig m2	55
Værelser	2
Byggeår	1900
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, i op til 2 år. Se vedtægter §12.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1997
Belåningsprocent	4
Antal boliger	17
Antal erhverv	None
Antal leje	1
Hjemmeside	



OMRÅDET

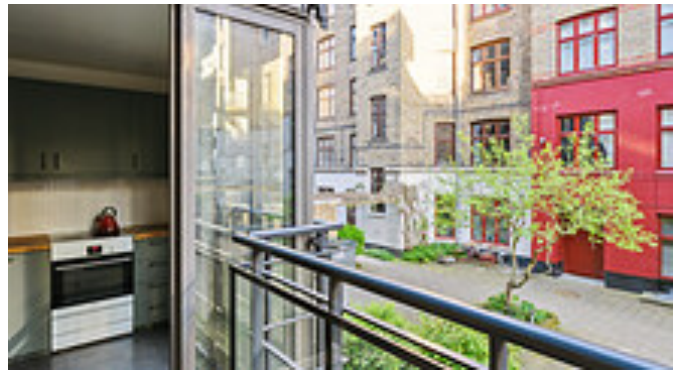
Absolut topbeliggenhed på Østerbro! Århusgade er en meget rolig gade med ganske lidt gennemkørsel, og alle de fede ting ved Østerbro ligger blot få minutters gang til hver side.

FORENINGEN

Stort set gældfri forening stiftet i 1999 med en sund økonomi. Ejendommen er byrenoveret omkring årtusindeskiftet hvor der blandt andet kommer "tårne" på bagsiden og brandsikret fortrappe, således lejlighederne fik større køkken samt altan.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB 32-34 - En veladministreret forening der tidligere har gennemgået en omfattende byfornyelse hvorfor ejendommen fremstår i rigtig god stand. Næste fremvisning er til det annoncerede åbne hus - **TILMELDING VIA KNAPPEN PÅ SIDEN**. Boligen er netop nedsat med yderligere 200.000, og er én af de bedste muligheder for at finde 2V bolig på Østerbro pt. Nedslaget ER indeholdt i den udbudte pris. Det er muligt at byde over den udbudte pris, i det maksimalværdien for andelen er på ca. 2.430.000 kr. Lejligheden ligger som en høj mezzanin, og er tættere på 1. sals højde i virkeligheden. Boligen byder på entre hvorfra der er adgang til alle rum, herunder et stort badeværelse med separat bruseniche, et skønt soverværelse mod gaden. Århusgade er en rolig gade uden særligt meget trafik. Endvidere en stor stue i åben forbindelse med køkkenet, som er et moderne elementkøkken med gode arbejdsområder og opbevaring. Fra stue/køkken er der udgang til en skøn altan mod den hyggelige gårdhave. For fremvisning udover åbent hus, påkræves fremsendelse af finansieringstilsagn fra en bank på den konkrete andelsbolig, alternativt bekræftelse på kontant køb. Info kan sendes til info@andelshandel.dk



Anslået teknisk pris:

kr. 2.531.569

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

Tilladelse til husdyr inkl. hund

Privat altan eller terrasse

Cykelparkering

Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	2855
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	3
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	11.000 / 209.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst servitutter.

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. 900
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 900

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 5.036
-----------------------------------	-----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Kontantlån med afdrag	375.519	376.246	30. september 2023	2025	5	Indskud
Nordea Rentetilpasningslån med afdrag	419.243	417.014	30. september 2023	2031	3,45	Indskud
RD Kontantlån med afdrag	1.296.371	924.729	30. september 2023	2050	1	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag - Lånet er betalt ud i år 2025.

Lån 2:Fast rente frem til 01.01.2028 - Lånet er betalt ud i år 2031.

Lån 3:Fast rente og afdrag - Lånet er betalt ud i år 2050.

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.	2.365.000
Forbedringer i andelen	kr.	63.401
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	8.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	9.108
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.429.509</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>330.509</u>
Samlet købspris	kr.	2.099.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.099.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.036
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

I alt **kr. 2.113.536**

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