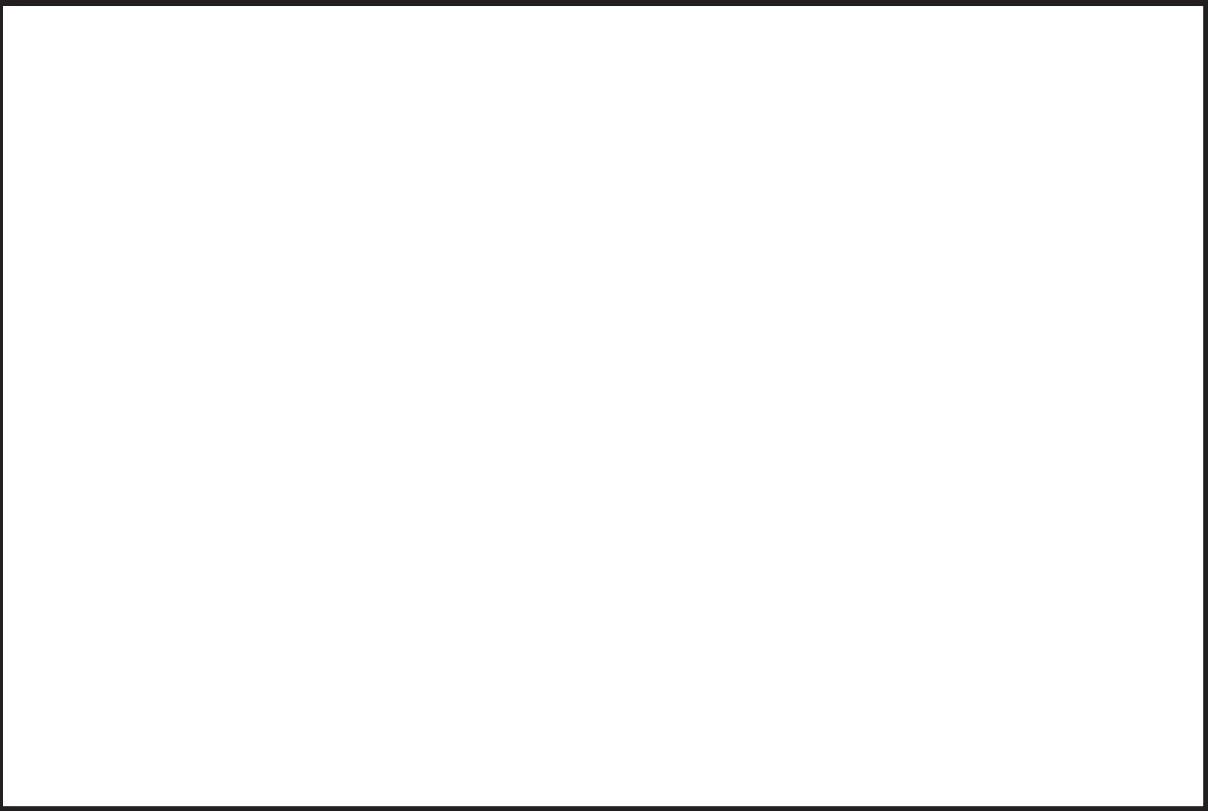


Attraktiv 2V andelsbolig på Østerbro

Nygårdsvej 28,3. th., 2100 København Ø

Købspris	1.339.760
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.946
Anvendelsesudgifter	1.125
Bolig m2	59
Værelser	2
Byggeår	1887
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Se vedt. §15 i op til 2 år, samt ubegrænset ved forældrekøb.
Forældrekøb	tilladt
Forenings stiftelse	1968
Belåningsprocent	18
Antal boliger	23
Antal erhverv	None
Antal leje	None
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Særdeles sund og veldrevet forening med lav gæld og super sikkert lån, fastforrentet 1% løn med afdrag.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Ny Fanø - En veldrevet forening med en SUND økonomi. Beliggende på den mere rolige del af Østerbro i kort afstand til Nordhavn, Svanemølle havn og Hellerup ligger denne 2V andelsbolig som sælges med mulighed for køb som forældre køb. Udlejning er tilladt til børn. Boligen består af stue, soveværelse, køkken og badeværelse.

Anslået teknisk pris:

kr. 1.575.490

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

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	1022
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	42 / 1.118

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 15 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:

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:

Forsikringsforhold

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

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 800
A conto vand / vandaflledning	kr. 200
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 125
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1125

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.071

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Kontantlån med afdrag	8.110.815	8.072.346	31. marts 2021	2045	1	Indskud

Lån 1:Fast rente og 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

UNIK Boligsalg modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	1.407.285
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	67.525
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.339.760</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.339.760
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.339.760
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.071
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.750
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>1.352.581</u>

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