

STOR istandsat 127m2 duplex med tagterrasse og elevator

Heinesgade 2,4. th., 2200 København N



Købspris	1.543.321
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.274
Anvendelsesudgifter	6.369
Bolig m2	127
Værelser	3
Byggeår	1903
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	ja
Udlejning	Ja, se vedtægter §12 - 6 måneder uden aftale, og op til 2 år med aftale med bestyrelsen. Begge efter min 12 måneders beboelse.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1988
Belåningsprocent	44
Antal boliger	47
Antal erhverv	4
Antal leje	1
Hjemmeside	

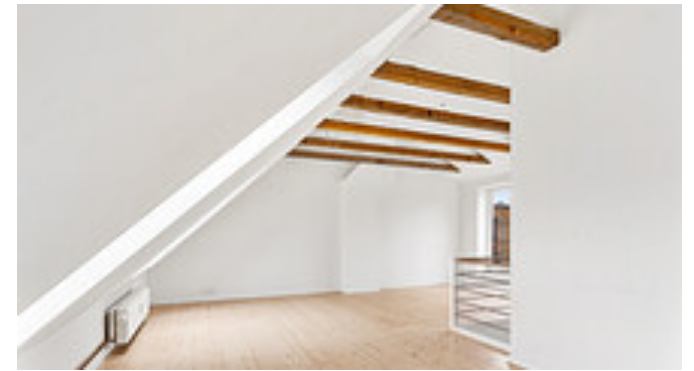
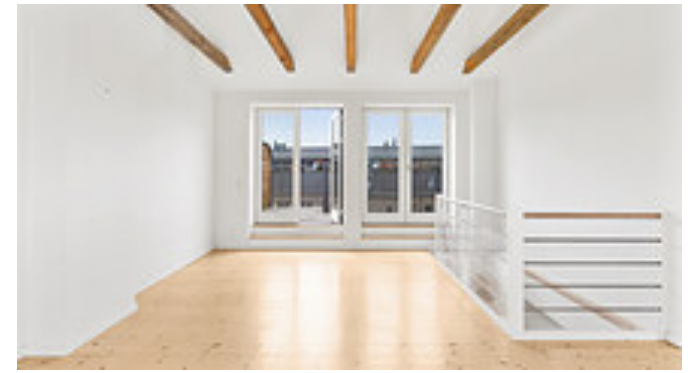
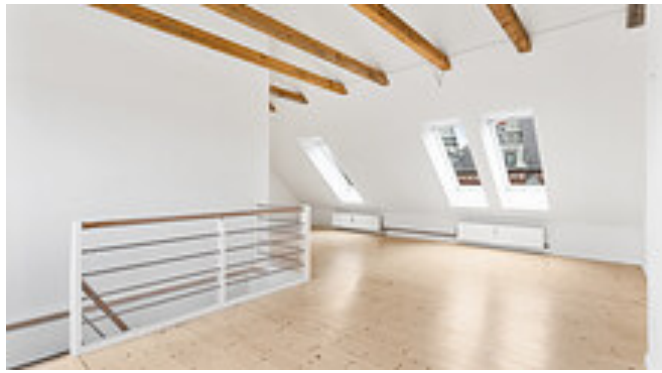
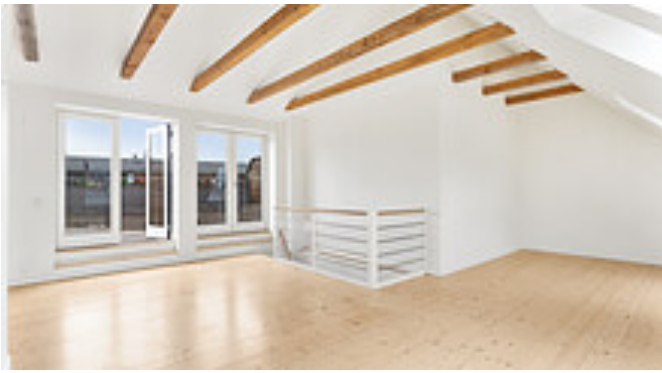


OMRÅDET

FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Svanehus på det centrale Nørrebro... Istandsatt lejlighed der er blevet etableret i forbindelse med der blev etableret nyt tag i 2008, der byder på en moderne indretning, store opholdsrum, masser af lys og en dejlig tagterrasse. Første fremvisning er til åbent hus d. 19.7 kl. 11.30. Boligen består af to plan, og her kan let etableres ét eller sågar to værelser mere. I "Stueplan" på fjerde sal er der entré med adgang til køkken/alrum hvorfra der er trappe til førstesalen (femte sal). Køkkenet er stor og moderne med masser af plads, også til to hyggelige barstole i køkkenets Ø. Ra køkkenet er der udgang til en dejlig altan vendt mod vest. Endvidere en tilstødende stue og et stort værelse på etagen. På øverste etage er der charmerende skråvægge og åbnet op til kip, med flotte fritliggende bjælker og et herligt frit udsyn fra vinduerne. Etagen er i dag én stor stue/opholdsområde, hvorfra der er udgang til den fantastiske tagterrasse på godt 10m². Her er der masser af sol, endda helt til dagens sidste stråler. På etagen kan der let inddeles med et værelse mere uden at det ødelægger det fælles areal/stue, og er der virkelig plads for værelser, så kan der etableres to værelser her samt et mindre fælles område/stue. Alt i boligen fremstår i særdeles god stand.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.657.313

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
Privat tagterrasse
Elevator i bygning
Legeplads
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune..... København
Matr. nr..... 3428
Zonestatus..... By
Andel nr..... 1-471-17-2
Fordelingstal vedr. foreningens formue..... 12.700 / 599.360

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 13 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 15. juli 2020

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:

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 / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 165
Finansiering af 5.sal via foreningen - Renter til lån	kr. 5404
samlede anvendelsesudgifter	kr. 6369

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 10.643

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Swap-aftale tilknyttet lån 2	15.808.152	15.808.152	31. december 2019	2028	0	Indskud
Nykredit Cibor6	20.000.000	20.000.000	31. december 2019	2038	5,13	Indskud
Nykredit Swap-aftale tilknyttet lån 1	5.118.151	5.118.153	31. december 2019	2027	0	Indskud
Nykredit Cibor6	6.563.000	6.563.000	31. december 2019	2037	5,31	Indskud

Lån 1:Renteswapaftale udløber per 1.7.2028 hvorefter den indfries til 0,-.

Lån 2:Afdragsfrit til 1.7.2028 - Tilhørende swapaftale der giver renten på 5,13% udløber samtidig, og her kan lånet lægges om uden udgift til indfrielse af swap. Af lånet her udgør de 9.165.639 knopskydning af de to 10 lejligheder.

Lån 3:Renteswapaftale udløber per 1.7.2027 hvorefter den indfries til 0,-.

Lån 4:Afdragsfrit til 1.7.2027 - Tilhørende swapaftale der giver renten på 5,31% udløber samtidig, og her kan lånet lægges om uden udgift til indfrielse af swap.

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.	1.397.000
Forbedringer i andelen	kr.	164.762
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-20.300
Særligt tilpasset inventar	kr.	1.859
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.583.921</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.583.921
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.543.321
Forudbetaling af boligafgift	kr.	10.643
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

I alt **kr. 1.562.464**

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