

2v andelsbolig i svømmehalskvarteret



Langelandsvej 2, st. tv., 2000 København NV

Købspris	900.348
Brutto/netto	3.632/2.876
Boligafgift	2.230
Anvendelsesudgifter	934
Bolig m2	53
Værelser	2
Byggeår	1905
Energimærke	D
Vurderingsprincip	valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja både hund og kat Ja, i op til 2 år jf. vedtægterne og med bestyrelsen godkendelse.
Udlejning	ikke tilladt
Forældrekøb	1990
Foreningens stiftelse	18
Belåningsprocent	21
Antal boliger	2
Antal erhverv	None
Antal leje	
Hjemmeside	



OMRÅDET

Andelsforeningen ligger i området omk. Frederiksberg Centret og Svømmehals kvarteret. Området er blevet massivt byfornyset de seneste årtier og er i dag super attraktivt sted at bo. Der er kort afstand til svømmehal, Frb. Centret, biograf, Motionscenter, Metro, CBS, skole, børnehave samt et hav af butikker og caféer.

FORENINGEN

A/B Langelandsvej 2/Nyelandsvej 40 er bygget i 1905 og foreningen er stiftet i 1990. Foreningen består af 21 andele samt 2 erhvervs lejligheder. Andelsforeningen har inden for nyere tid fået moderniseret og fornyet facaden og skiftet vinduer og vandrør og følger i det hele taget en indhentet vedligeholdelsesplan for bygningen. I foreningen er der både adgang til tørreloft, gårdhave med grill og overdækket cykelskur. Beboerne har enten adgang til et loftsrum eller et kælderrum. Foreningen har en lav belåningsprocent på 18% ud fra gældende valuarvurdering. og har derudover et fint overskud og en god stabil økonomi med afdrag på gælden.

ANDELSBOLIGEN

LUKKET FOR FLERE TILMELDINGER - HAR DU TILMELDT DIG FØR KL. 14.15 TIRSDAG ER DU TILMELDT Velkommen til denne spændende bolig beliggende **SÆRDELES** attraktivt i Svømmehalskvarteret på Frederiksberg. En bolig med mange muligheder for at sætte sit personlige præg og udnytte nogle af de særegne karaktertræk ved boligen, såsom den særligt høje lofthøjde i stuen. Første fremvisning er til det åbne hus. Boligen er en gammel butik hvor der engang har været indgang fra gaden, i dag er dog helt traditionelt via opgangstrappe. Boligen består af en lille entré hvorfra der er adgang til et lille toilet (ikke brus), et stort rum mod gaden med mere end 4 meters lofthøjde og en charmerende niveauforskel til lejlighedens stue/køkken/alrum som ligger i åben forbindelse til køkkenet, og med kig ud til den hyggelige gårdhave. Der kan inddrages noget af køkkenarealet for at etablere badeværelse, og køkkenet kan igen inddrages lidt mere ind i stuerummet. NYT: Sign op til vores NYE køberservice på <https://unikboligsalg.dk/koeberkartotek> Skal du sælge? Vi tilbyder gratis selvsalg, Medsalg og Totalsalg - <https://unikboligsalg.dk/saelg>



Anslået teknisk pris:

kr. 1.122.610

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
Husdyr tilladt inklusive hund
Legeplads
Cykelparkering
Fælleslokale
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	1-1011-011-22
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	15.596 / 507.300

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 15 stk servitutter. Jf. tingbogsattest af den 11. maj 2018

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. 542
A conto vand / vandaflledning	kr. 125
Fælles antenne	kr. 147
Internet	kr. 120
samlede anvendelsesudgifter	kr. 934

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.164

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD kontantlån med fast rente	7.284.154	7.584.209	31. december 2017	2041	2,36	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.	899.508
Forbedringer i andelen	kr.	23.740
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	16.900
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	906.348
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	906.348
Andet løseøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	900.348
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.164
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	0
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.	7.500
I alt	kr.	911.012

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