

Eksklusiv andelsbolig med Kongens Have som nabo... UDLEJNING TILLADT

Sølvgade 28A, 3. sal, 1307 København K

Købspris	1.096.996
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	9.436
Anvendelsesudgifter	1.000
Bolig m2	62
Værelser	1
Byggeår	1900
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Kostpris
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, også til hund (max 1), se Husorden
Udlejning	Ja, også i ubegrænset tid jf. vedr. §12.
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2005
Belåningsprocent	53
Antal boliger	11
Antal erhverv	2
Antal leje	0
Hjemmeside	

OMRÅDET

Top beliggenhed med udsigt over Kongens Have.

FORENINGEN

Mindre forening stiftet i 2005 i en flot bygning fra år 1900. Foreningen har i 2022 omlagt lån og indkasseret en større kursgevinst, og sidder i dag med fastforrentede 4% lån, hvoraf det ene er med afdrag, og det andet er med 30-års afdragsfrihed. Hver lån udgør ca. 50% af den samlede belåning, som igen udgør ca. 53% af ejendommens købspris i år 2005.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Sølvgade 28A-B en forening stiftet i 2005 og professionelt drevet... 3. sals-lejligheden byder dig velkommen med en karakter og særlige træk som fuldt ud lever op til den prægtige beliggenhed...Lejligheden er ifølge BBR en 1-værelses bolig, MEN det skal taget med at gram salt, for den indeholder flere "rum" i rummet og med sine ca. 5 meter til loftet er der blandt en stor hems (soveværelse). Der kommer masser af lys ind, både fra de almindelige vinduer og ikke mindst fra ovenlysvinduerne som er generøse med levering af masser af dejligt lys. Lejligheden fremstår generelt i god stand... 28A ejendommen er baghuset og er adskilt fra forhuset af en gårdhave. Den tilbagetrukne beliggenhed giver ekstra ro, og qua boligen ligger øverst oppe, har loft til kip og ovenlys gør at lys og rumfornemmelse ikke er en mangelvare. Beliggenheden taler for sig selv!, men Kongens Have skal nævnes i det den nærmest fungerer som privat park/have når man bor på adressen her. I foreningen er der fælles vaskeri i gården med industri vaskemaskine og tørretumbler, cykelparkering i gården samt kælderrum til hver bolig.

Anslået teknisk pris:

kr. 2.409.271

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

Forældre køb tilladt
Tilladelse til husdyr inkl. hund
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	418B
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	13
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	468.000 / 6.000.000

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:
Ingen

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:
Kogeplade, se vurderingsrapport

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 1000
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1000

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 10.436

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag	8.204.804	7.843.226	31. december 2022	2051	4	Indskud
Nordea Kredit Obligationslån med fast rente (4%)	8.675.000	7.918.800	31. december 2022	2051	4	Indskud

Lån 1: Fast 4% rente og afdrag.

Lån 2: Fastforrentet lån (4%) og med afdragsfrihed i 30 år.

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.	1.100.596
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	4.350
Særligt tilpasset inventar	kr.	750
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.096.996</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.096.996
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.096.996
Forudbetaling af boligafgift	kr.	10.436
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	10.000
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

Kontanthandel

I alt **kr. 1.117.432**

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