

Supergodt indrettet, stor, 3V andelsbolig - Til istandsættelse



Istedgade 27,1. tv., 1650 København V

Købspris	1.700.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	7.733
Anvendelsesudgifter	800
Bolig m2	90
Værelser	4
Byggeår	1858
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Anskaffelsesprisen
Venteliste	nej
Husdyr	Husdyr er tilladt
Udlejning	Udlejning er tilladt Jf. vedtægterne §12
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2008
Belåningsprocent	117
Antal boliger	8
Antal erhverv	1
Antal leje	5
Hjemmeside	



OMRÅDET

Ejendommen er centralt beliggende i hjertet af Vesterbro. Den pulserende og levende Istedgade, med alt hvad Vesterbro har at byde på. Således et væld af caféer, spisesteder, indkøbsmuligheder og specialforretninger samt Halmtorvet/Kødbyen i baghaven og 5 min gang til Enghave Plads med kommende Metro.

FORENINGEN

A/B Istedgade 27 er en andelsboligforening der er stiftet i 2008 bestående af 8 andelslejligheder, 1 restlejlighed og 1 erhverv. Ejendommen er opført i 1858 og fremstår i pæn og velholdt stand. Ligeledes er der en skøn fælles gård, hvor solen kan nydes hele sommeren.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Istedgade 27, her bor man centralt på Vesterbro med hele byen for sine fødder. Første fremvisning er til det åbne hus d. 25.2 kl. 14.30. Boligen er ret optimalt indrettet med tre store værelser/stuer samt et mindre værelse, køkken og et lille toilet samt separat bruserum. Der er fordelingsgang med adgang til alle rum. Der er gode og oplagte muligheder for at udvide badeværelset, fx ved at inddrage blot en lille del af køkkenet, eller der kan laves udvidelse af køkken ved at inddrage det lille værelse, hvilket igen giver plads til et større badeværelse. Boligen fremstår som sagt til komplet renovering, dog er gulvene intakte og vil blive superflotte efter en afhøvling, og lofter og stuk fremstår også i fin stand. A conto varmen er anslået. Til boligen hører et mindre kælderrum. Boligen har en høj teknisk pris grundet den teoretisk gæld tilknyttet renteswap-aftalen, som skal medtages i beregningen deraf. Gælden forbundet med renteswapaftalen forsvinder når det underliggende lån udløber i 2038, og skal således ikke afdrages.



Anslået teknisk pris:

kr. 4.286.856

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

Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	700, Udenbys Vester Kvarter, København
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	1.566.044 / 12.503.812

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 12 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 19. oktober 2015

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:

Ingen

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. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 800

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 8.533

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Swap	6.196.216	6.196.216	31. december 2023	2038	5,59 %	Indskud
Nykredit Rentetrappe	13.765.865	13.800.280	31. december 2023	2038	5,59	Indskud
Nykredit Kontantlån med fast rente og afdrag	2.968.668	2.401.972	31. december 2023	2040	0,7	Indskud

Lån 1: Renteswapaftalen tilknyttet foreningens realkreditlån. Renteswapaftalens negative værdireguleres løbende i forhold til aktuelt renteniveau, og restgælden på swapaftalen udløber/forsvinder samtidig med hovedlånets udløb (år 2038). Det vi sige, den gæld der fremgår som følge af Swap-aftalen kun er en teknisk gæld, og ikke en gæld der skal betales, medmindre hovedlånet opsiges af foreningens bestyrelse før udløb.

Lån 2: Til lånet på kr. 13.796.609 med Nykredit er tilknyttet en renteswapaftal som startede med en årlig rente på 4,09 pr. 30.09.2008 og stiger med 0,10% pr. år i de næste 20 år og slutter med en rente på 6,09% pr. 30.9.2028. Herefter løber renteswapaftalerne med en rente på 6,09% i de næste 10 år med udløb pr. 30.9.2038. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2028.

Lån 3: Fast rente og med afdrag - Lånet er afdraget i år 2040.

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. 1.800.825
Forbedringer i andelen	kr. 0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr. 100.825
Særligt tilpasset inventar	kr. 0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	<u>kr. 1.700.000</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	 kr. 0
 Samlet købspris	 kr. 1.700.000
 Andet løssøre der kan købes separat	 kr. 0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr. 1.700.000
Forudbetaling af boligafgift	kr. 8.533
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	 <u>kr. 1.718.033</u>

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