

Lys og rummelig 1V andelsbolig med 2 altaner



Stærevej 2,3. tv., 2400 København NV

Købspris	504.150
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	1.869
Anvendelsesudgifter	550
Bolig m2	38
Værelser	1
Byggeår	1936
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuarvurdering 2017
Venteliste	ja
Husdyr	Ja
Udlejning	Jf. vedtægternes § 12.
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2002
Belåningsprocent	30,55
Antal boliger	55
Antal erhverv	2
Antal leje	4
Hjemmeside	http://frederiksbo.net



OMRÅDET

Nordvest er en bydel i rivende udvikling og er præget af de gamle sociale bolig- og industribyggerier, der i dag finder forskellige anvendelser. Området emmer af liv og mennesker og der er et rigt udvalg af hyggelige caféer og spændende butikker. Ejendommen er centralt placeret i det populære fuglekvarter. Her er man bosat i et roligt og ugeneret kvarter med alt inden for kort rækkevidde. I nærområdet findes endvidere flere grønne områder samt alskens sportsaktiviteter ved genforeningspladsen, Nørrebrohallen og Bellahøj Svømmehal. Der er direkte buslinjer til Nørreport samt City samt gratis parkering ved ejendommen.

FORENINGEN

Velholdt ejendom fra 1936, der i år 2002 blev stiftet som andelsboligforening. Foreningen består af 54 andele 5 lejekoliger og 2 erhvervslejemål. Til foreningen er der brugsret til en rigtig hyggelig gårdhave som er til fri afbenyttelse for foreningens beboere samt vaskeri. Den seneste valuar vurdering lyder på 42.950.000 mio. kr. og der er samlet prioritetsgæld på ca. 14.1 mio. kr. Foreningen har tilmed en reserve til imødegåelse af eventuel værdiforringelse af ejendommen samt vedligeholdelse.

ANDELSBOLIGEN

Boligen fremvises ikke før end til det åbne hus d. 26.3. Velkommen til AB Frederiksbo og til denne hyggelige 1v'er, der byder på en lille fordelingsentré, separat køkken med udgang til altan, et rimelig størrelse flisebadeværelse der let kan shines lidt op, og en større stue med masser af lys og himmel. Også fra stuen er der udgang til en altan. Boligen vægge er tidligere blevet renoveret så de er pæne og glatte (fuldspartlede) og der er pæne plankegulve, og termovinduer. Foreningen er sund og sikker, og boligen her har en dejlig lav boligafgift.



Anslået teknisk pris:

kr. 629.256

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
Husdyr tilladt inklusive hund
Privat altan/terrasse
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	1017
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1-154-25-4
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	38 / 3.972

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 9 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 14. marts 2019

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:
De i lejligheden værende HHV medfølger. Se endvidere vurderingsrapporten.

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. 550
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 550

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 2.419
-----------------------------------	-----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
BRF Kontantlån	13.005.265	13.469.082	14. marts 2019	27	2,3	Indskud

Lån 1: Traditonelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,2723 frem til år 2046, hvor lånet er tilbagebetalt.

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.	491.400
Forbedringer i andelen	kr.	15.750
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	3.500
Særligt tilpasset inventar	kr.	500
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	504.150
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	504.150
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	504.150
Forudbetaling af boligafgift	kr.	2.419
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	2.000
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.	516.069

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