

TOP charmerende 1 1/2V penthouse lejlighed med BEDSTE beliggenhed på Vesterbro

Istedgade 45,5. th., 1658 København V



Købspris	1.185.233
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.128
Anvendelsesudgifter	1.296
Bolig m2	45
Værelser	1
Byggeår	1871
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Nej
Udlejning	Mulighed for fremleje i begrænset tid ved gyldig grund jf. foreningens vedtægter.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1984
Belåningsprocent	22
Antal boliger	17
Antal erhverv	1
Antal leje	2
Hjemmeside	



OMRÅDET

Måske det mest attraktive sted at bo som ungt menneske i København, i hvert fald hvis man er til et sprudlende urbant miljø med masser af kreativitet og spændende tilbud i området. Istedgade har netop gennemgået en forskønnelse der har løftet området til nye højder, og det trukket endnu flere attraktive tilbud til området i form af caféer, specialbutikker, tøjbutikker, brugskunst, vin- og cocktailbarer, restauranter og klubber. Istedgade 45 er på den pæne side af Gasværksvej, og i ejendommen bor der flest familier (i sammenlagte boliger), det er simpelthen for godt til at flytte ud :-).

FORENINGEN

Sund og veldrevet forening med gode lån hvorpå der afdrages, og der skyldes kun ca. 11,6 mio ud af en valuarvurdering på 52,4 mio. Ejendommen er byfornyset i 1998 og fremstår i velholdt stand.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til Ab Istedgade 45/Absalongade 29 - En absolut sund forening (kun 22% gæld) der er professionelt drevet. Boligen her er omfattende byrenoveret i 1998 og fremstår derfor fortsat er rigtig pæn stand, og med noget så sjældent som direkte STORT luksuriøst badeværelse. Boligen er generelt meget veludnyttet og charmerende, lys og med masser af god stemning og atmosfære. Boligen byder på fordelingsgang der åbner sig videre op i det store spisekøkken, som udover et rummeligt og elegant køkken med god arbejdsplads, også giver plads til et spisebord til 4 pers, og evt. tv. Qua det store spisekøkken føles lejligheden lidt som en 2V bolig, dog er den ikke delevenlig :-). Spisekøkkenet gør at værelset ikke behøves at skulle rumme spiseplads, hvorfor her kan indrettes med et perfekt soveværelse. Prikken over I'et for lejligheden er det ekstraordinært store badeværelse, holdt i stilrene, velholdte fliser. Her er lyst, stort vindue med masser af himmel, dejlig stor separat bruseniche og plads tilovers at være på. Her kan også tilsluttes en topbetjent vaskemaskine eller stationær, såfremt man ikke ønsker at tage turen ned fra 5. sal på vaskeri. Lejligheden fremstår i rigtig pæn og velholdt stand med næsten nye termovinduer, flotte massive plankegulve, fjernvarme, glatte vægge og pæne kontakter. Boligen er stort set indflytningsklar og venter på den næste heldige ejer.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.537.414

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 tillades ikke
Legeplads

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	0217
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	15
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	18.855 / 621.123

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 15 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 21. december 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:

De i lejligheden værende HHV medfølger i handlen.

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. 632
A conto vand / vandaflledning	kr. 390
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 120
Yousee Grundpakke	kr. 154
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1296

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.424

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Fastforentet kontantlån med afdrag	11.650.984	11.650.984	30. november 2017	2047	2	Indskud

Lån 1:2% Kontantlån med fast rente og afdrag. Lånet er afdraget i 2047.

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.	1.180.323
Forbedringer i andelen	kr.	5.780
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	1.500
Særligt tilpasset inventar	kr.	630
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.185.233</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.185.233
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.185.233
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.424
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
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

Kontanthandel

I alt **kr. 1.197.157**

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