

Lækker 4V andelsbolig på super central beliggenhed på Vesterbro...



Istedgade 27,4. th., 1650 København V

Købspris	122.110
Brutto/netto	925/711
Boligafgift	11.400
Anvendelsesudgifter	950
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
Belåningsgrad	133
Antal boliger	7
Antal erhverv	1
Antal leje	2
Hjemmeside	



OMRÅDET

Ejendommen er centralt beliggende i hjertet af Vesterbro. Den pulserende og levende Istedgade, med alt hvad Vesterbro har at uligheder 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 7 andelslejligheder, 2 restlejligheder 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

Super skøn andelslejlighed med eftertragtet beliggenhed i "smørhullet" på Vesterbro. Lejligheden har en rigtig fin planløsning og er yderst anvendelig som delelejlighed for 2-3(4) studerende eller base for en voksende familie... Lejligheden indeholder fordelingsentré, charmerende køkken med en hyggelig spiseplads samt god skabs- og bordplads. Endvidere stor stue, 2 store værelser samt ekstra værelse/kontor og separat toilet og brus. Lejligheden har plankegulve og masser af lys fra de store vinduespartier.



Anslået teknisk pris:

kr. 3.293.346

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

Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....

700, Udenbys Vester Kvarter,
København

Matr. nr.....

Byzone

Zonestatus.....

Andel nr.....

Fordelingstal vedr. foreningens formue.....

1.212.591 / 9.365.099

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. 950

A conto vand / vandaflledning kr. 0

Fælles antenne kr. 0

samlede anvendelsesudgifter kr. 950

Boligafgift + anvendelsesudgifter

kr. 12.350

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Swap	10.653.206	10.653.206	30. juni 2017	2038	4,99 %	Indskud
Nykredit Rentetrappe	13.839.000	13.839.000	30. juni 2017	2038	4,99	Indskud

Lån 1: Renteswapaftalen tilknyttet lånet på kr. 13.839.000,00 med Nykredit 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. Renten udgør 4,69 pr. 1.10.2014 og stiger til 4,79 pr. 1.10.2015. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2028.

Lån 2: Til lånet på kr. 13.839.000,00 med Nykredit er tilknyttet en renteswapaftal med Nykredit 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. Renten udgør 4,69 pr. 1.10.2014 og stiger til 4,79 pr. 1.10.2015. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2028.

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.	83.010
Forbedringer i andelen	kr.	39.100
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	122.100

Evt. nedslag i formueandelen	kr.	None
------------------------------	-----	------

Samlet købspris	kr.	122.110
------------------------	------------	----------------

Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0
-------------------------------------	-----	---

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	122.110
Forudbetaling af boligafgift	kr.	12.350
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

I alt	kr.	141.960
-------	------------	----------------

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