

Dejlig lys 2,5V andelsbolig i dejligt område...



Nattergalevej 92,2, th., 2400 København NV

Købspris	815000
Brutto/netto	3437/2834
Boligafgift	3608
Anvendelsesudgifter	780
Bolig m2	70
Værelser	3
Byggeår	1943
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Offentlig vurdering
Venteliste	False
Husdyr	Ja, max 2 husdyr pr. husstand
Udlejning	Ja, ret til fremleje i 2 år og ret til udlejning til børn. Der henvises til vedtægter §11.
Forældrekøb	
Foreningens stiftelse	1997
Belåningsgrad	36
Antal boliger	129
Antal erhverv	0
Antal leje	20
Hjemmeside	



OMRÅDET

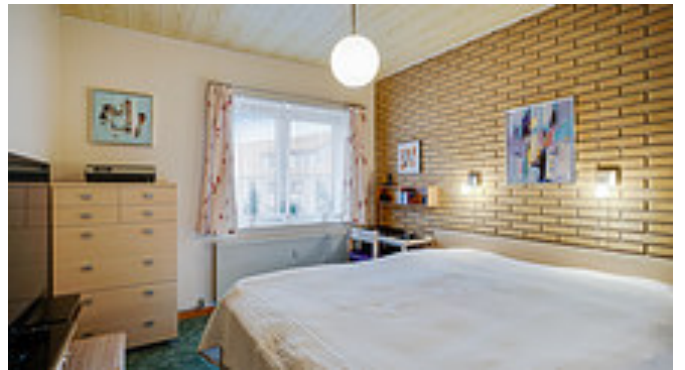
Nordvest er en bydel i rivende udvikling og er præget af de gamle sociale bolig- og industribyggerier, der i dag finder forskellige anvendelser. Området emmer af liv og mennesker og der er et rigt udvalg af hyggelige caféer og spændende butikker. Ejendommen er centralt placeret i det populære fuglekvarter. 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

Velfungerende andelsboligforening som består af 125 andelshavere og 20 lejere. Foreningen har hjemme på Mågevej 59-71, Nattergalevej 92-108 og Stærevej 31-37. Alle boliger har dørtelefoner og fransk altan. Bygningerne ligger lidt væk fra vejene. Dette betyder at stuelejlighederne ligger mere privat, og desuden har beboere i stuen råderet til havestykkerne foran boligen. Alle i opgangene har brugsret til havestykkerne, og alle har adgang til Oasen. Oasen er foreningens skønne fælleshave, hvor der er mulighed for grill, havespil og andre hyggelige aktiviteter. Desuden har foreningen en rigtig fin legeplads og grønne arealer. I 2005 fik foreningen nye tage og samtlige gavle er efterisolerede (2009).

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Nat1 og denne dejlige 70m² lyse hjørnelejlighed... Boligen består af fordelingsentré med adgang til køkken, badeværelse, soveværelse og dobbeltstue. Stuerummet er stort, lyst og lækkert, og det kan deles op i to separate rum såfremt behovet er dertil. Her er et godt lysindfald, fin udsigt og rummet er let at møblere. Større soveværelse mod den rolige gårdhave, med fin plads til større garderobeskab. Køkkenet er moderne med god skabs- og arbejdsplads og er fra 2014. Pænt flisebadeværelse i god stand. Termovinduer og fjernvarme.... Til boligen hører et privat kælderrum.



Anslået teknisk pris:

kr. 1217315

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
Forældre købt tilladt
Husdyr tilladt inklusive hund
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	
Matr. nr.....	271, Utterslev København
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	11200 / 1416000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 15 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 19. april 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:

Jf. vurderingsrapport medfølger HHV.

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: True insekt: True rørskade:

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 680
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 780

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 4388
-----------------------------------	----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Renteswap	14623118	14623118	31. december 2016	2028	4,59	Indskud
Nykredit Variabelt CIBOR-lån med afdrag	18070970	18197446	31. december 2016	2037	4,590	Indskud
Nykredit Variabelt CIBOR-lån med afdragsfrihed	20178000	20319246	31. december 2016	2037	4,590	Indskud

Lån 1:Tilknyttet begge lån i foreningen

Lån 2:Lånet er tilknyttet en renteswapaftale CIBOR3 rente swappes til fast rente 4,590%. Swapaftalen udløber pr. 31.12. 2028.

Lån 3:Lånet er tilknyttet en renteswapaftale. CIBOR3 rente swappes til fast rente 4,590%. Swapaftalen udløber pr. 31.12. 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.	736960
Forbedringer i andelen	kr.	92890
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	18000
Særligt tilpasset inventar	kr.	3150
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	815000

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

Samlet købspris

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

I alt at betale, hvis løssøret tilkøbes	kr.	815000
---	-----	--------

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	815000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4388
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7500
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.	826888
-------	-----	--------

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