

Klassisk opdelt 2V andelsbolig i SUND forening på Østerbro



Nyborggade 38,1. tv., 2100 København Ø

Købspris	1.015.475
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.018
Anvendelsesudgifter	510
Bolig m2	57
Værelser	2
Byggeår	1926
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Nej.
Udlejning	Delvist jf. vedtægternes §11.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1997
Belåningsprocent	17
Antal boliger	152
Antal erhverv	2
Antal leje	16
Hjemmeside	



OMRÅDET

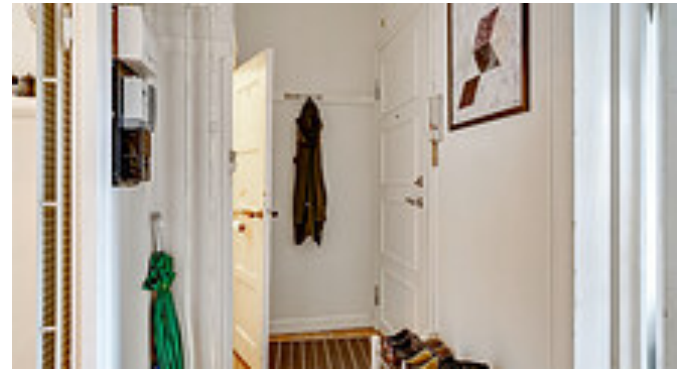
Lejligheden ligger ganske tæt på den nye Strandparken ved Svanemøllen og Fælledparken. Her er du også i kort gåafstand til Østerrogades hyggelige handelsstrøg med et væld af spændende specialbutikker og hyggelige caféer. Lejligheden ligger desuden tæt på uddannelsesinstitutioner, offentlig transport, Svanemøllen S og den kommende metro Cityring.

FORENINGEN

Andelsboligforeningen A/B Strandboulevarden 132 - 144 m. fl. er en yderst veldrevet forening stiftet i 1997 bestående af 152 andelslejligheder samt 16 lejelejligheder. Foreningen har en sund økonomi og ejendommen som er opført i 1926 er løbende vedligeholdt. Her er gode fællesfaciliteter, såsom fælles vaskeri, depotrum og et skønt gårdmiljø med legeplads.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Strandboulevarden 132-144 m. fl. Her bliver man en del af en sund forening med en stærk økonomi og et større fællesskab bestående af mere end 200 andelsboliger. Teknisk pris på lejligheden er; 1.227.891 dkr. Lejligheden er klassisk opdelt med fordelingsentré hvorfra der er adgang til alle rum. Boligen består endvidere af en dejlig lys stue mod gaden med god plads at indrette sig på, et roligt soveværelse mod gården og et moderne køkken. Køkkenet har god arbejdsplads, udsigt til gården og god luft samt muligheden for lille spisekrog. Endvidere et mindre flisebadeværelse med bruser over håndvask. Lejligheden fremstår generelt i god stand med pæne vægge, let stuk og flotte plankegulve. Endvidere fjernvarme og termovinduer. Sælger kan oplyse nærmere om tilhørende depotrum samt øvrige faciliteter i foreningen under fremvisning.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.230.891

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
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri
Fælles internet

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	5302, Udenbys Klædebo Kvarter
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	123
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	57 / 9.603

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 10 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 26. maj 2014

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:

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 510
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 510

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 3.528
-----------------------------------	-----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån	35.816.991	35.786.621	30. juni 2018	2035	2	Indskud

Lån 1: Fast 2% kontantlån med afdrag. Lånet er betalt ud i år 2035.

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.	969.000
Forbedringer i andelen	kr.	40.025
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-1.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	7.450
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.017.475</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
 Samlet købspris	kr.	1.017.475
 Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.015.475
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.528
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.	<u>1.026.503</u>

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