

3V'er øverst oppe med sydvendt altan og stort badeværelse



Frederikssundsvej 74b,6, th., 2400 København NV

Købspris	1.726.268
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	6.035
Anvendelsesudgifter	1.493
Bolig m2	83
Værelser	3
Byggeår	2004
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Offentlig vurdering
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, med bestyrelsens tilladelse jf. husordenen
Udlejning	Delvist jf. vedtægternes §11 kan der fremlejes med bestyrelsens tilladelse ved udstationering ect.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2005
Belåningsprocent	35
Antal boliger	40
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Central beliggenhed med gåafstand til Nørrebro S-togstation samt gode indkøbsmuligheder lige nedenfor. Et område i stor udvikling med 15 minutters cykeltur til indre by, CBS og Niels Brock. Hvis du er den aktive type, ligger der diverse fitnesscentre inden for kort afstand samt Grøndal MultiCenter, hvor der tilbydes alle former for fritidsaktiviteter. Endvidere ligger Bellahøj Badet i nærområdet, hvor der er rig mulighed for at få sig en svømmetur, både inde og ude. Ligeledes tæt på grønne områder som fx Utterslev Mose, og du er en kort cykeltur fra Fælledparken.

FORENINGEN

Nyopført og lækkert byggeri opført i 2005, hvor der overalt er kræset for detaljerne og her er kun brugt de bedste materialer. Andelsforeningen er veldrevet med et godt naboskab og består af 40 andelslejligheder. Gode fællesfaciliteter med bl.a. elevator, depotrum, egen privat p-plads og brugsret til skønt, aflukket plæneareal.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Frederikssundsvej 72-76 - Her bor man i en moderne ejendom i flotte boliger. Her kan du komme til at bo øverst oppe og nyde godt af den fantastiske udsigt og lysindfald, samt den ro der følger med, når man bor på 6. etage (der ER elevator) uden overboer og langt fra gaden. Boligen fremstår i god stand, med pæne glatte vægge, indbydende parketgulve og generelle moderne udformning. For pengene får du en dejlig entre hvorfra der er adgang til det store, rummelige badeværelse med dejlig separat brus, stort møbel og spejl, væghængt toilet og ikke mindst vaskemaskine. Videre adgang til det mindste værelse, oplagt til børneværelse eller kontor, og videre ind i boligens hjerte, nemlig det store stue/køkken / alrum. Stuen er opdelt praktisk med en sofa/hygge afdeling, spisestue og så selve køkkenet. De store sydvendte vinduer giver fantastisk lysindfald og udsigt. Spisebordet rummer snildt 6 personer i hverdagen og flere ved behov. Fra stuen er der adgang til det største værelse, som rummer meget og er oplagt til soveværelse eller som det ekstra store børneværelse. Køkkenet er moderne og rummeligt, og perfekt forbundet og samtidig afskærmet fra stuen. Her indbydes til at tilbringe en del tid, i og med man forsat er i kontakt med gæster/partner/børn i stuen, og har det fantastiske lys og udsigt fra døren og vinduerne ud til altanen. Altanen ligger sydvendt og har sol næsten hele dagen. Til boligen hører også et kælderrum. Boligen fremvises af sælger selv, som kan kontaktes på 3115 0997 eller mail millemallow@hotmail.com.



Anslået teknisk pris:

kr. 3.087.465

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

Tilladelse til husdyr inkl. hund

Privat altan eller terrasse

Privat tagterrasse

Elevator i bygning

Legeplads

Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	6p, Utterslev København
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	505
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	431.567 / 17.226.900

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 6 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 9. februar 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. 514
A conto vand / vandaflledning	kr. 750
Fælles antenne	kr. 229
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1493

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 7.528

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Variabelt kontantlån med afdrag	17.310.000	17.080.594	31. december 2019	2049	1,5	Indskud
Nykredit F9 flexlån	35.600.000	37.254.435	31. december 2019	2045	1	Indskud

Lån 1:Fastforrentet obligationslån med afdrag. Lånet er afdraget i år 2049.

Lån 2:F9 flexlån med afdragsfrihed til og med 2025 hvor renten også skal tilpasses. Lånet udløber i 2045.

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.	1.726.268
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.726.268</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.726.268
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.726.268
Forudbetaling af boligafgift	kr.	7.528
Depositum	kr.	21.897
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>1.763.193</u>

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