

Boligen fremvises ikke længere - Lækker 3V andelsbolig med SUPER central beliggenhed



Jagtvej 79,4. tv., 2200 København N

Købspris	2.482.544
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.138
Anvendelsesudgifter	718
Bolig m2	82
Værelser	3
Byggeår	1897
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	ja, dog ikke krybdyr, og hunde kun med bestyrelsens tilladelse
Udlejning	Ja, i op til 23 måneder. Se §11.2 i vedtægterne under "Dokumenter".
Forældre køb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1977
Belåningsprocent	9
Antal boliger	29
Antal erhverv	1
Antal leje	1
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Økonomisk sund forening med meget lav gældsætning (9%) og stabil drift.

ANDELSBOLIGEN

Der er fundet købere til boligen så derfor den ikke længere. Man kan ikke skrives op heller, da der pågår en proces i blandt de ca. 10 købere der har givet købstilsagn. Velkommen til AB Jagtvej 79-83 - Her bor man super centralt på Nørrebro og i en sund forening. Lejligheden byder på fordelingsentre med adgang til alle rum, som i dag består af 2 stuer og et værelse. To stuer mod gaden samt soveværelse mod gaden. Køkkenet er et elementkøkken fra år 2006-8 (se vurderingsrapport) og badeværelse er istandsat nogenlunde samtidigt. Lejligheden fremvises af andelshaver selv, og FØRSTE fremvisning er til det annoncerede åbne hus - For andre fremvisninger bedes forevist et bekræftende tilsagn fra en bank, på muligt køb af den pågældende bolig. Forbedringer består dels af opsat altan som er betalt af andelshaver selv (oprindeligt 155.000) samt løbende vedligehold og istandsættelse af lejligheden. Forbedringerne er anslået og afventer vurderingsrapport.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.753.808

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

Ejendomsoplysninger

Kommune..... København
Matr. nr..... 2515
Zonestatus..... Byzone
Andel nr..... 9
Fordelingstal vedr. foreningens formue..... 5.000 / 130.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 8 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 8. april 2021

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Inventar og løsøre

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen:

Jf. Vurderingsrapport

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:

Jf. Vurderingsrapport

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 600
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 53
Gårdlaug	kr. 65
samlede anvendelsesudgifter	kr. 718

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.856

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Kontantlån med afdrag	7.520.858	5.963.535	31. december 2023	2043	1	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag.

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

Andelshandel modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	2.334.411
Forbedringer i andelen	kr.	158.210
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	18.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	7.923
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.482.544</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	2.482.544
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.482.544
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.856
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	2.000
Køber honorar for udarbejdelse af el-tjek	kr.	500
Køber honorar for udarbejdelse af vvs-tjek	kr.	500
Køber ejerskiftegebyr administrator	kr.	0
Køber ekspeditionsgebyr til administrator	kr.	0
I alt	kr.	<u>2.498.900</u>

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