

Lys 1V andelsbolig velbeliggende i Holbæk



Hesseløvej 5,1. 11, 4300 Holbæk

Købspris	211.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.067
Anvendelsesudgifter	700
Bolig m2	39
Værelser	1
Byggeår	1962
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Nej
Udlejning	Ja, se vedtægter §12.
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2007
Belåningsprocent	75
Antal boliger	68
Antal erhverv	0
Antal leje	9
Hjemmeside	



OMRÅDET

Foreningen ligger i et område med gode lokale faciliteter; for enden af vejen finder du en lokal slagter og en blomsterbutik. Desuden tager det kun 5 minutter på cykel at nå Holbæk centrum, hvor der er et bredt udvalg af specialbutikker, caféer og en biograf. Med denne beliggenhed er du tæt på både dagligdagens fornødenheder og bylivets bekvemmeligheder.

FORENINGEN

ANDELSBOLIGEN

Lys og velindrettet andelsbolig i Holbæk Denne velindrettede andelsbolig er placeret på en fredelig, lukket vej i en stor og velfungerende andelsboligforening, der består af 77 lejligheder. Foreningen administreres professionelt og har en vicevært tilknyttet, hvilket sikrer, at både bygninger og fællesarealer altid fremstår pæne og velholdte. Bygningerne er solidt bygget med gule mursten og rødt tegltag, hvilket giver dem et klassisk og tidløst udseende. Lejligheden er lys og velindrettet med en planløsning, der udnytter pladsen optimalt og skaber et indbydende hjem. Dette gør den ideel for dem, der ønsker en kombination af komfortabel bolig, rolig beliggenhed og nem adgang til byens faciliteter.



Anslået teknisk pris:

kr. 662.374

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 køb tilladt
Ikke tilladelse til husdyr
Egen have
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Holbæk
Matr. nr.....	14AX
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	39.000 / 3.906.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 4 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 19. august 2024

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

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. 700
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 700

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 3.767
-----------------------------------	-----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Realkredit Danmark Kontantlån med afdrag	22.229.849	14.598.342	30. juni 2023	2050	1	Indskud
Realkredit Danmark Obligationslån	22.977.000	21.695.936	30. juni 2023	2046	None	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag.

Lån 2:Fast rente og 10 års afdragsfrihed.

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.	211.000
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.	211.000
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	211.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	211.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.767
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.500
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.	223.267

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