

Nedsat med 27.000 - Forældrekøb tilladt - Superskøn 3V andelsbolig med HØJT til loftet, stort køkken og bad samt egen altan...

**Valbyvej 31,1. tv.,
 4200 Slagelse**



Købspris	359.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.025
Anvendelsesudgifter	500
Bolig m2	80
Værelser	3
Byggeår	1918
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Offentlig vurdering
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, også hund
Udlejning	Udlejning/fremlejning jf. vedtægternes §11.2 - Fremleje i op til 2 år kan tillades.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1989
Belåningsprocent	52,5
Antal boliger	8
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Ejendommen er beliggende i et flot kvarter bestående af gamle, æstetiske patriciervillaer og enkelte mindre etageejendomme. Til ejendommen hører 6 private p-pladser som beboerne har brugsret til. Fra ejendommen er der få hundrede meter til stationen samt selve Slagelse bycentrum. Så her bor man roligt, smukt og centralt med gode trafik- og p-forhold samt kort afstand til bymidten.

FORENINGEN

Velfungerende forening med god økonomi og godt økonomisk potentiale for fremtidig værdistigning i andelskronen. Foreningen er stiftet i 1989 og ejer bygningen fra 1918 som i de senere år er blevet gennemgribende renoveret, således den i dag fremstår i fin stand. Ejendommen består af 8 boliger i størrelsen 64-80 m² samt en stor fælles gård/have og kælder. Foreningen har kun ét lån som de afdrager på, og benytter sig fortsat af den offentlige vurdering i forhold til værdisættelse af ejendommen.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til denne skønne og klassiske bolig beliggende i et attraktivt kvarter centralt i Slagelse. Direkte tog flere gange i timen til Roskilde (37 mins), Odense (39 mins) og København (60 mins), så her kan du bo billigt og smukt, og samtidig studere i én af de tre store studiebyer - Udnyt tiden i toget. Boligen byder på en klassisk fordeling af kvadratmetrene med to store, lyse og indbydende stuer ensuite, den ene med en karnap der giver en ekstra dimension til rummet, stort, roligt soveværelse mod haven, hvorfra der også er udgang til lejlighedens altan. Altanen byder på eftermiddags- og aftensol og en hyggelig udsigt. Endvidere et forholdsvist stort køkken med rigtig god arbejds- og skabsplads. Fra køkkenet er der videre adgang til et pænt størrelses badeværelse med separat brus og vindue mod haven. Lejligheden er moderniseret for 8-14 år siden og fremstår med pæne vægge, moderniserede kontakter med indfræset kabelføring og pæne, massive plankegulve. Til lejligheden hører et privat kælderrum og der er fælles tørrefaciliteter, samt en stor dejlig have.



Anslået teknisk pris:

kr. 852.804

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
Husdyr tilladt inklusive hund
Privat altan/terrasse
Egen parkering
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Slagelse
Matr. nr.....	23z
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	3
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	103.093 / 769.231

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst servitutter.

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:

De i lejligheden værende HHV medfølger 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:

Forsikringsforhold

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

svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 500
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 500

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.525

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Flexlån F5 med afdrag	3.452.021	3.490.153	30. juni 2018	31.12.2044	0,27	Indskud kun

Lån 1: Variabelt forrentet lån hvor renten fastsættes hvert femte år, næste gang per. 31.12.2019.

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.	385.551
Forbedringer i andelen	kr.	1.500
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	1.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>386.051</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>27.000</u>
Samlet købspris	kr.	359.051
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	359.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.525
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>372.025</u>

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