

Stor 1V andelsbolig med egen have til - Roskilde



Vestervænget 66, 4000 Roskilde

Købspris	750.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.808
Anvendelsesudgifter	815
Bolig m2	44
Værelser	1
Byggeår	1953
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuarvurdering
Venteliste	ja
Husdyr	Ja, hund skal dog godkendes.
Udlejning	Ja med forbehold, se vedtægter §12.3.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1969
Belåningsprocent	30%
Antal boliger	178
Antal erhverv	3
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Foreningen er beliggende i et meget attraktivt område, faktisk midt i et villakvarter med smukke klassiske villaer og hyggelige vej. Der er ganske kort til såvel Byparken, centrum og det skønne område omkring Skt. Hans hospitalet, vikingeskibsmuseet og ikke mindst nærheden til Roskilde Fjord.

FORENINGEN

Ældre og meget veldrevet andelsboligforening med en aktiv bestyrelse og en professionel administrator. Bygningen er fra 1953 og foreningen blev stiftet i 1969, og består af 178 andelsboliger og 3 erhvervslokaler. Foreningen har en stabil økonomi og ejendommen er løbende vedligeholdt og fremstår i god stand. I foreningen er der en friværdi på ca. 70% i forhold til ejendommens værdiansættelse og foreningens gæld.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Vestervang - En stor og vedrevet forening. Boligen her byder på 44m² + 8m² lukket altan, og består af entre hvorfra der er adgang til dejligt stort køkken med gode arbejds- og opbevaringsforhold, et dejligt stort badeværelse med separat brus, fliser og terrazzogulv samt en lys og rummelig stue/soveværelse hvorfra der er udgang til en stor, lukket altan, som på mange årstider fungerer som en ekstra stue. Til boligen hører også et lille stykke privat have. I den udbudte pris er der taget højde for andelsboligens stand, for hvilken der er givet et afslag på 47.000 kr., og altså indeholdt i den udbudte pris på 820.690. Køber står selv for udbedring/istandsættelse. Boligafgiften oplyst på 2808 kr består af tre poster: Boligafgift: 2110 Grundfond: 353 Vinduesprojekt: 345 Udgiften til vinduesprojektet stiger fra 345 kr til 518 kr pr. d. 1.juli 2025. Boligen fremvises af ejer selv og kan kontaktes via annoncen.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.134.493

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 terrasse
Egen have
Legeplads
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Roskilde
Matr. nr.....	8s
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1-98-167-4
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	1.372 / 288.109

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 5 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 7. november 2018

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:
Jf. vurderingsrapport

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 350
A conto vand / vandafledning	kr. 164
Fælles antenne	kr. 0
Hybridnet	kr. 301
samlede anvendelsesudgifter	kr. 815

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.623

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Obligationslån	10.150.000	9.124.241	31. juli 2023	2028	1	Indskud
Nordea Kredit Kontantlån	17.003.112	12.999.761	31. juli 2023	2049	1,5	Indskud
Nordea Kredit Kontantlån	10.420.676	7.725.415	31. juli 2023	2049	1	Indskud
Nordea Kredit Var. Cibor6 lån	14.192.000	14.270.766	31. juli 2023	2049	4,07	Indskud
Nordea Kredit Obligationslån	24.000.000	16.484.000	31. juli 2023	2049	1	Indskud

Lån 1:1% fast rente og uden afdrag.

Lån 2:Fast rente og afdrag.

Lån 3:Fast rente og afdrag.

Lån 4:Variabelt forrentet lån uden afdrag til 2029. Lånet får nu rente hver 6. måned.

Lån 5:Fast rente på 1% og afdragsfrihed til 2029.

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.	688.879
Forbedringer i andelen	kr.	178.811
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	47.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	820.690
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	70.690
Samlet købspris	kr.	750.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	750.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.623
Depositum	kr.	47.364
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.250
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

Kontanthandel

I alt **kr. 809.237**

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