

Stor 1V'er med stor altan og lækkert badeværelse...

Vangedevej 8,1.d., 2820 Gentofte



Købspris	779.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.098
Anvendelsesudgifter	1.300
Bolig m2	52
Værelser	1
Byggeår	1958
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Nej, jf. husorden
Udlejning	Ja, i op til 2 år efter 6 måneders beboelse. Endvidere tillades ubegrænset udlejning til familie i lige linje op og ned.
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2003
Belåningsprocent	
Antal boliger	14
Antal erhverv	1
Antal leje	3
Hjemmeside	



OMRÅDET

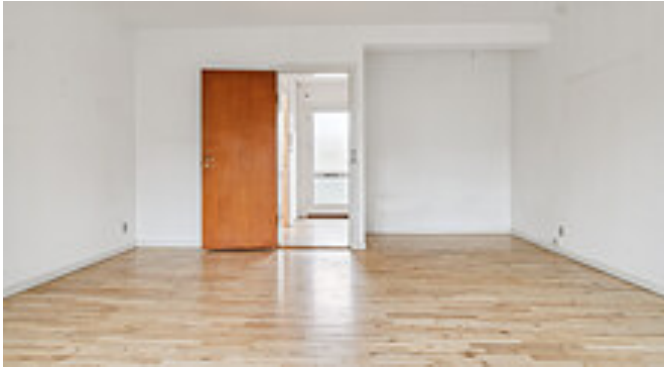
Ejendommen har en god og central beliggenhed i Gentofte / Vangede. Her er gåafstand til Nymosens grønne arealer med små søer og hyggelige stier. Det er også her den lokale fodboldklub holder til. Der er ligeledes gåafstand til gode indkøbsmuligheder i Vangede Bygade, og kun 15 minutters cykeltur til Østerbro i København eller Lyngby.

FORENINGEN

A/B Vangedevej 8 er en velfungerende andelsforening stiftet i år 2003. Ejendommen er pæn og velholdt og med gode parkeringsmuligheder. Til ejendommen hører en pæn kælder med eget kælderrum, cykelkælder, fællesvaskeri og tørrerum samt en lille ugeneret vestvendt have med græsplæne og beplantning. Ejendommen bliver løbende vedligeholdt senest med nye altaner, samt tilrettelser af døre og trin og justering af opgangsdøren. Foreningen har tilmed en 10 års vedligeholdelsesplan skaber godt overblik over fremtidige renoveringsprojekter.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Vangedevej - Her bor man i skønne Gentofte med kort afstand til byen, naturen, indkøb og offentlig transport. Lejligheden er en stor 1-værelses med alkove, og der er faktisk mulighed for at dele boligen op med to værelser (vi har lige solgt naboledigheden som var opdelt således), men som den er i dag byder den på en stor og lys stue, med GODE indretningsmuligheder, og så er der udgang til den moderne altan på en 4-5m². Altanen er i hele rummets bredde, og er særdeles brugbar og ligger ud til dejlige grønne omgivelser. Boligen består af en entré med indbygget garderobeskab, fra entréen er der adgang til alle rum, et mindre, men veludnyttet køkken, med vindue mod gaden samt et flisemoderne badeværelse af fin størrelse og stand med separat brusenicke, væghængt toilet og gulvvarme. Der tilhører et privat kælderrum, og der er vaskeri/tørrerum i foreningen, samt adgang til fælles have. Foreningen har valgt at fastfryse valuarvurderingen af år 2020 jf. gældende lovgivning på området.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.651.472

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
Forældrekøb tilladt
Ikke tilladelse til husdyr
Privat altan eller terrasse
Cykelparkering
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune..... Gentofte
Matr. nr..... 9cl
Zonestatus..... By
Andel nr..... 1
Fordelingstal vedr. foreningens formue..... 26.000 / 505.500

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 6 Stk servitutter. Jf. tingbogsattest af den 4. oktober 2023

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. tilstandsrapport

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. tilstandsrapport

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
Fast altanavgift	kr. 700
<hr/> samlede anvendelsesudgifter	kr. 1300

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.398

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag	7.676.193	5.276.407	30. september 2022	2049	1	Indskud
Nykredit Kontantlån med afdrag	1.161.075	876.898	30. september 2022	2051	1,7	Indskud
Nykredit F5 Rentetilpasningslån uden afdrag	4.700.000	4.196.882	30. september 2022	2047	0,8	Indskud
Nykredit F5 Rentetilpasningslån	1.825.000	1.765.634	30. september 2022	2044	0,3	Indskud

Lån 1:Fast rente på 1% og med afdrag. Lånet er betalt ud i år 2049.

Lån 2:Fast rente på 1,7% og med afdrag. Lånet er betalt ud i år 2051.

Lån 3:Renten ligger fast frem til 1.4.2027 hvorefter lånet rentetilpasses. Afdragsfrit frem til 1.4.2027.

Lån 4:Renten ligger fast frem til 1.7.2024 hvorefter lånet rentetilpasses. Afdragsfrit frem til 1.7.2024.

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.	891.384
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	15.029
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>876.355</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>97.355</u>
Samlet købspris	kr.	779.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	779.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.398
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.900
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	1.998
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. 794.296**

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