

## Attraktiv andelsbolig med ERHVERVSSTATUS

### Woltersgade 7A, st., 2300 København S



Købspris	875.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.284
Anvendelsesudgifter	500
Bolig m2	57
Værelser	2
Byggeår	1895
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Nej, kun med bestyrelsens særlige tilfælde, se Husorden.
Udlejning	Nej, kun ved midlertidig fraflytning og med bestyrelsens tilladelse, se vedtægter §12.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1997
Belåningsprocent	19
Antal boliger	13
Antal erhverv	3
Antal leje	2
Hjemmeside	



## OMRÅDET

Centralt på Amager.

## FORENINGEN

Sund og veldrevet forening med meget lav gæld og et sikkert, sundt lån med afdrag og fast rente.

## ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Woltersgade 7-7A - En sund forening med lav gæld (19%), konservativ valuarvurdering af ejendommens værdi samt sundt lån (1% kontantlån med afdrag). På trods af boligens udtryk som beboelseslejlighed, så er der tale om et ERHVERVSLOKALE, som derfor ikke er og ikke kan blive, godkendt til beboelse (overnatning). Det betyder også at en person IKKE kan registreret på adressen, men alene et selskab. En privatperson kan dog dog godt eje andelen, og det betyder samtidig også at der ikke er bopælspligt overfor kommunen (Københavns i det her tilfælde). Selve andelen er traditionelt opdelt, med undtagelse af den direkte indgang fra egen gadedør, og byder på fordelingsentré, det store rum mod gaden, det mindre rum mod gården, et velfungerende og fuldt udrustet køkken samt et flisebadeværelse med brus. Andelsværdien af lokalet er jf. regnskabet anno 2022/23 på 946.826, men lokalet udbydes til en attraktiv pris på 875.000. Boligafgiften er på beskedne 2.284 kroner. For fremvisning kræves dokumentation for mulig finansiering af det pågældende køb.



**Anslået teknisk pris:**

kr. 1.167.460

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

Ikke tilladelse til husdyr

Cykelparkering

Fællesvaskeri

**Ejendomsoplysninger**

Kommune.....	København
Matr. nr.....	17ø
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	None
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	20.000 / 430.400

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 12 stk servitutter. Jf. tingbogsattest af den 8. december 2023

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:  
Køkkenelementer og HHV.

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:  
Ingen

**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. 2.784

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag	4.748.051	3.877.281	31. marts 2023	2036	1	Indskud

Lån 1: Attraktivt kontantlån med fast lav 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.	946.826
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.	<u>946.826</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
<b>Samlet købspris</b>	<b>kr.</b>	<b>946.826</b>
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

### Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	875.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	2.784
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.000
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	<b>kr.</b>	<b><u>886.784</u></b>

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