

## Lukket for tilmeldinger! - Flot istandsat 52m2 andelsbolig med SUPER placering i Valby



### Sylviavej 18,2. th., 2500 Valby

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Købspris              | 927.100             |
| Brutto/netto          | 0/0                 |
| Boligafgift           | 5.027               |
| Anvendelsesudgifter   | 600                 |
| Bolig m2              | 53                  |
| Værelser              | 1                   |
| Byggeår               | 1932                |
| Energimærke           | D                   |
| Vurderingsprincip     | Valuar              |
| Venteliste            | nej                 |
| Husdyr                | Nej                 |
| Udlejning             | Jf. vedtægterne §12 |
| Forældrekøb           | tilladt             |
| Foreningens stiftelse | 2006                |
| Belåningsprocent      | 49                  |
| Antal boliger         | 44                  |
| Antal erhverv         | 12                  |
| Antal leje            | None                |
| Hjemmeside            |                     |



## OMRÅDET

Ejendommen er placeret på en rolig sidegade bag Valby Langgade i det eftertragtede "pige kvarter". Her er man bosat midt i byen med alt inden for kort rækkevidde. Ejendommen er beliggende i kort cykelafstand til Frederiksberg og Vesterbro. Man er tæt på Valby Station, et livligt caféliv på Valby Langgade, indkøbscentret Spinderiet, Fitness samt samlingspunktet Tingstedet. Herudover er man kun få hundrede meter fra grønne områder ved Søndermarken, hvor der er gode muligheder for løbe- og gåture samt Carlsberg og Zoologisk Have. I kvarteret finder man desuden den ny anlagte Storbyhave, der byder velkommen til et aktivt udeliv for børn og voksne med grønne områder, trampoliner, innovative opholdssteder og gode muligheder for grill og hygge. Der er endvidere gratis parkering ved ejendommen

## FORENINGEN

AB Sylviavej 8-18 er en lille, velfungerende andelsforening fra 2006 og består af 44 andelshavere og 12 boliglejemål. Trods ejendommen er nyere stiftet er den særdeles veladministreret. Ejendommen er opført i år 1932 og til foreningen er der brugsret til et hyggeligt gårdmiljø til fri afbenyttelse for foreningens beboere. Den seneste valuar vurdering fra 2019 lyder på 94,3 mio. kr. I 2020 afdragede foreningen godt 650.000 på sin samlede gæld.

## ANDELSBOLIGEN

Lukket for tilmeldinger, lejligheden fremvises heller ikke før det åbne hus. Velkommen til AB Sylviavej 8-18, her bor man i rolige omgivelser helt tæt på den hyggeligste del af Valby, en veldrevet forening med stabil økonomi. Lejligheden på 52m<sup>2</sup> har en spændende fordeling og er komplet og nænsomt istandsat af nuværende ejer. Istandsættelsen omfatter blandt andet ..... Sælger har selv lagt xxx timer i projektet, og naturligvis brugt gode håndværkere til alt der kræver håndværker. Se mere i vurderingsrapporten som er under udarbejdelse. Der foreligger endvidere el- og vvs-tjek. Vurderingsrapport foreligger endnu ikke. Beløbet for forbedringer og eventuelle fradrag vil blive tilrettet når denne foreligger. Beløbet for forbedringer er derfor pt anslået. Lejligheden består af en meget brugbar entré der indeholder stort garderobeskab og smart skoopbevaring, og fra entréen er der adgang til spisekøkken, stue og badeværelse. Køkkenet er helt i topklasse med en indretning der gir plads til decideret spisebord (til 4 pers), massere af af arbejde- og opbevaringsplads, både opvaske- og vaskemaskine samt viktualierum. Stue/værelse har en skøn og grøn udsigt ned langs vejen qua det ligger på hjørnet af ejendommen, og det er absolut muligt at indrette det så der både er plads til seng, arbejdsplads



**Anslået teknisk pris:**

kr. 520.598.340

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 købt tilladt  
Cykelparkering

**Ejendomsoplysninger**

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| Kommune.....                                | København      |
| Matr. nr.....                               | 1813           |
| Zonestatus.....                             | Byzone         |
| Andel nr.....                               | 1              |
| Fordelingstal vedr. foreningens formue..... | 26.500 / 2.385 |

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 10 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 14. december 2015

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:  
Se vurderingsrapport (tilgår)

**Forsikringsforhold**

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

**Anvendelsesudgifter**

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| A conto varme                 | kr. 550 |
| A conto vand / vandaflledning | kr. 0   |
| Fælles antenne                | kr. 0   |
| Gebyr, fællesarbejde          | kr. 50  |
| samlede anvendelsesudgifter   | kr. 600 |

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.627

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

| Långiver/låntype                             | Restgæld   | Kursværdi  | Pr. Dato          | Restløbetid | Rente | Hæftelse |
|----------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------|-------|----------|
| Nykredit Rentetilpasningslån F10             | 14.453.000 | 14.519.628 | 31. december 2020 | 2041        | 0,035 | Indskud  |
| Nykredit F5 lån med afdrag                   | 12.554.533 | 13.084.635 | 31. december 2020 | 2043        | 0,29  | Indskud  |
| Nykredit Obligationslån 1,5% uden afdrag     | 14.693.000 | 14.693.000 | 30. juni 2021     | 2051        | 1,5   | Indskud  |
| Nykredit Kontantlån med fast rente og afdrag | 4.694.298  | 4.811.312  | 31. december 2020 | 2050        | 0,8   | Indskud  |

Lån 1:Renten på lånet er genforhandlet per 1.1.2021 og gået fra 4% til 0,35%. Der er påbegyndt afdrag på lånet.

Lån 2:F5 lån med afdrag, hvor der betales en fast årlig rente på 0,29% frem til 1.4.2023, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der afdrages på lånet indtil udløb i år 2043, hvor lånet er tilbagebetalt.

Lån 3:Der afdrages ikke på lånet og der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2031..

Lån 4:Fast rente i hele lånets løbetid og med afdrag. Lånet er afdraget ved udløb i 2050.

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.        | 848.000        |
| Forbedringer i andelen                                     | kr.        | 57.974         |
| Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand         | kr.        | -500           |
| Særligt tilpasset inventar                                 | kr.        | 7.966          |
| Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5 | kr.        | 914.440        |
|                                                            |            |                |
| Evt. nedslag i formueandelen                               | kr.        | 0              |
|                                                            |            |                |
| <b>Samlet købspris</b>                                     | <b>kr.</b> | <b>914.440</b> |
|                                                            |            |                |
| Andet løsøre der kan købes separat                         | kr.        | 0              |

### Kontantbehov ved køb

|                                                     |            |                |
|-----------------------------------------------------|------------|----------------|
| Købspris / udbetaling                               | kr.        | 927.100        |
| Forudbetaling af boligafgift                        | kr.        | 5.627          |
| 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                                               | <b>kr.</b> | <b>941.227</b> |

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