

2v andelsbolig øverst oppe med udsigt og lille altan

Ibstrupvænget 8,2. dør 2, 2820 Gentofte

Købspris	462.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.821
Anvendelsesudgifter	719
Bolig m2	66
Værelser	2
Byggeår	1939
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Nej
Udlejning	Fremleje i henhold til vedtægterne
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2004
Belåningsprocent	56
Antal boliger	175
Antal erhverv	4
Antal leje	21
Hjemmeside	



OMRÅDET

Gentofte Kommune er en københavnsk forstadskommune under Region Hovedstaden, beliggende ud til Øresund. Den sydlige del af kommunen grænser op til Københavns Kommune. Gentofte er en kommune med grønne områder, havne, historiske kongeslotte, landsteder og befæstninger, enestående arkitektur og et levende hverdagsliv. Gentofte ligger blot få kilometer nord for hovedstaden, smukt placeret, med grænse mod Dyrehaven i nord og Øresund i øst. Gentofte har gennem tiden udviklet sig fra et sogn med landsbyer, landsteder og slotte og til en moderne forstadskommune. Nærheden til Øresund og det smukke varierede landskab har haft historisk tiltrækningskraft for både kongefamilien og en bred vifte af kulturelle og økonomiske initiativtagere. I Gentofte er der med andre ord rig mulighed for at opleve både moderne og historisk kultur.

FORENINGEN

Andelsboligforeningen er beliggende i bevaringsværdige Arne Jacobsen bygninger fra 1939 med grønne fællesarealer, med blandt andet legeplads. Ejendommen har gratis fællesvaskeri indeholdt i boligafgiften, kælderrum samt gode parkeringsforhold.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Ibstrupvænge - En velbeliggende forening med sund drift og økonomi. Lejligheden som står tom byder på en stor entre med stort indbygget garderobeskab. Fra entréen er der adgang til stuen og køkkenet. Køkkenet er ikke stort men veludnyttet, hyggeligt og med et godt lysindfald. Stuen er stor og her kan let indrettes med et større spiseområde samt sofastue. Fra stuen er der en dejlig udsigt mod vest og langt til nabobebyggelser. Motorvejen er også en del af udsigten, men støj fra vejen er begrænset, særligt i sommerhalvåret hvor træbevoksningen mellem bygning og vej skaber en naturlig lydbarriere. Endvidere et soveværelse hvorfra der er adgang til et større badeværelse med terazzogulv, badekar og god plads at være på. Badeværelset trænger til nogen istandsættelse. Lejligheden fremstår generelt i rimelig god stand, dog skal påregnes maling og afslibning/behandling af gulve, og så er der givet afslag for nogle forhold jf. vurderingsrapporten, som ny ejer skal forvente at udbedre ifm. overtagelse. Til lejligheden hører et kælderrum, og der er vaskeri i foreningen.

Anslået teknisk pris:

kr. 561.000

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
Privat altan eller terrasse
Legeplads
Fælleslokale
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	5, n, o, q, p, ay Vangede
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	None
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	0 / 15.828

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 10 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 3. december 2021

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:
Ingen

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. 157
Vinduespudsning hvert kvartal	kr. 12
samlede anvendelsesudgifter	kr. 719

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.540

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Fastforrentet lån med afdrag	134.729.410	0	30. juni 2021	2050	None	Indskud
RD Rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid	88.680.000	0	30. juni 2021	2046	None	Indskud

Lån 1:Fastforrentet lån med afdrag

Lån 2:Rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid

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.	495.000
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-33.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>528.000</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
 Samlet købspris	kr.	528.000
 Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	462.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.540
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

Kontanthandel

I alt **kr. 476.040**

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