

## Fantastisk 3V andelsbolig med masser af lys og to altaner



### Statholdervej 2,3. tv., 2400 København NV

Købspris	2.262.510
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.880
Anvendelsesudgifter	816
Bolig m2	82
Værelser	3
Byggeår	1932
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, dog max én hund og med bestyrelsens tilladelse. Se Husorden.
Udlejning	Ja, i op til 2 år. Se vedtægter §11.
Forældre køb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1998
Belåningsprocent	15
Antal boliger	40
Antal erhverv	1
Antal leje	0
Hjemmeside	



#### OMRÅDET

Ejendommen er beliggende i et roligt område med god luft mellem bygningerne...

#### FORENINGEN

Veldrevet forening med rigtig sund økonomi. Fastforrentede lån med afdrag, og lav gældsætning i foreningen.

#### ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Statholder - Her bor man roligt i luftige omgivelser, og i en forening hvor der er styr på økonomien. Lejligheden fremstår generelt i rigtig god stand med køkken og badeværelse renoveret i 2016/17. Boligen byder på entre med god plads, et lækkert elementkøkken med gode skabe og arbejdsplads, samt udgang til mindre altan (som deles med naboen). Entréen er godt udnyttet med ekstra indbyggede skabe og hylder. Badeværelset er virkelig fedt og byder på gulvvarme, vaskesøjle, væghængt toilet, separat brus og vindue mod gården. Endvidere et stor soveværelse med kæmpe indbygget skab, roligt beliggende mod gårdhaven. Mod vejen (som er en MEGET stille vej) er der to stuer énsuite, henholdsvis en spisestue og en opholdsstue. Begge stuer er meget lyse da de vender mod syd, og fra opholdsstuen er der udgang til en herlig, privat, solrig sydvendt altan, hvor der er sol i størstedelen af dagens timer. Planløsningen kan ændres så der bliver separat adgang til stuerne, og derved kan der oprettes to separate værelser plus en stor stue, kontra værelse og to stuer énsuite som boligen fremstår i dag. Til boligen hører et privat kælderrum. Boligen fremvises af ejer selv, og værste fremvisning er til det annoncerede åbne hus. Såfremt der er mange tilmeldinger prioriteres de henvendelser der har fremsendt en form for finansieringstilsagn fra bank, og ellers så bliver der nogle hverdage efter det åbne hus d. 21.12 til at fremsende dette (vi ved godt det er Jul, så der vil være en deadline mellem Jul og Nytår). Vi kan kontaktes på [cw@andelshandel.dk](mailto:cw@andelshandel.dk).



**Anslået teknisk pris:**

kr. 2.630.848

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 altan eller terrasse  
Legeplads  
Cykelparkering  
Fællesvaskeri

**Ejendomsoplysninger**

Kommune..... København  
Matr. nr..... 1193  
Zonestatus..... Byzone  
Andel nr..... 1  
Fordelingstal vedr. foreningens formue..... 82 / 2.935

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 12 Stk servitutter. Jf. tingbogsattest af den 14. 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:

Se vurderingsrapport

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

**Forsikringsforhold**

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: ja  
insekt: ja  
rørskade: nej

**Anvendelsesudgifter**

A conto varme	kr. 605
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 211
samlede anvendelsesudgifter	kr. 816

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.696

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Real Danmark Kontantlån med fast rente og afdrag	11.830.809	9.287.910	31. august 2023	2048	1	Indskud

Lån 1:Fast 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.	2.000.300
Forbedringer i andelen	kr.	257.580
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	4.630
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.262.510</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
<b>Samlet købspris</b>	<b>kr.</b>	<b>2.262.510</b>
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

### Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.262.510
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.696
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>2.276.206</u></b>

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