

Klassisk opdelt stor 2V andel i det centrale Valby - Tæt på alt det gode...



Sylviavej 8,1. tv., 2500 Valby

Købspris	674952
Brutto/netto	None/None
Boligafgift	5881
Anvendelsesudgifter	1000
Bolig m2	62
Værelser	2
Byggeår	1932
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	False
Husdyr	Nej
Udlejning	Jf. vedtægterne §12
Forældrekøb	
Foreningens stiftelse	2006
Belåningsgrad	72
Antal boliger	38
Antal erhverv	None
Antal leje	18
Hjemmeside	



OMRÅDET

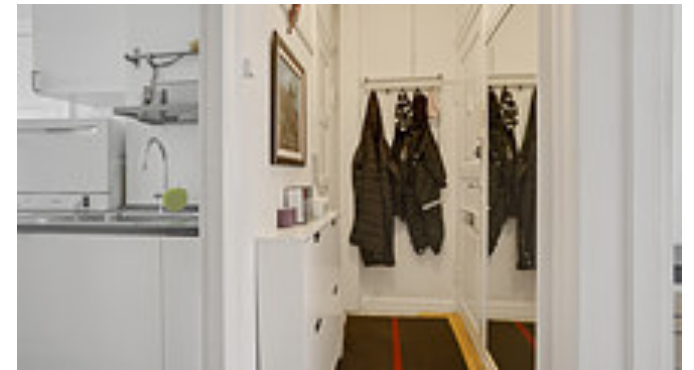
Ejendommen er placeret på en rolig sidegade bag Valby Langgade i det eftertragtede "pige kvarter". Her er man bosat midt i byen med alt inden for kort rækkevidde. Ejendommen er beliggende i kort cykelafstand til Frederiksberg og Vesterbro. Man er tæt på Valby Station, et livligt caféliv på Valby Langgade, 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 udliv 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 38 andelshavere og 18 boliglejere. 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 lyder på 65.250 mio. kr.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til ét af bedst beliggende områder af Valby. Her bor du super stille for enden af en stille vej, med god adgang til grønt område og cykelstier, samt alle de hyggelige caféer og butikker omkring Valby Langgade og ikke mindst Spinderiet. Boligen er klassisk opdelt med fordelingsentre hvorfra der er adgang til alle rum, som består af en stor stue mod gaden med en dejlig dyb og bred vindueskarm, et pænt størrelse soveværelse der pt. også rummer barneseng og stort skab, udover stor dobbeltseng. Køkkenet er..... ??? og badeværelset er....??? Boligen fremstår generelt i pæn og velholdt stand og er til at flytte ind i som den er. Til lejligheden hører et særligt stort kælderrum på 8-10 m². Termovinduer, fjernvarme og massive trægulve.



Anslået teknisk pris:

kr. 1902336

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
Legeplads
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....
Matr. nr..... 1813
Zonestatus..... Byzone
Andel nr.....
Fordelingstal vedr. foreningens formue..... 62 / 2385

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:
Jf. 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:

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme kr. 950
A conto vand / vandafledning kr. 0
Fælles antenne kr. 0
samlede anvendelsesudgifter kr. 1000

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6881

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit F5 lån med afdrag	14622741	14923676	31. december 2016	2043	0,79	Indskud
Nykredit Rentetilpasningslån F2	14453000	14685444	31. december 2016	2041	0,62	Indskud
Nykredit Rentetilpasningslån F10	14453000	16963715	31. december 2016	2041	4	Indskud

Lån 1:F5 lån med afdrag, hvor der betales en fast årlig rente på 0,7935% frem til 31.12.2018, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der afdrages på lånet indtil udløb i år 2043, hvor lånet er tilbagebetalt.

Lån 2:Der betales en fast årlig rente på 0,62% frem til 31.12.2018, hvor aftalen skal genforhandles. Der afdrages ikke på lånet og der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2021.

Lån 3:Der betales en fast årlig rente på 4,0302% frem til år 2021, hvor aftalen skal genforhandles. Der afdrages ikke på lånet og der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2021.

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.	624952
Forbedringer i andelen	kr.	50000
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>674000</u>

Evt. nedslag i formueandelen

	kr.	<u>None</u>
--	-----	-------------

Samlet købspris

Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>
-------------------------------------	-----	----------

I alt at betale, hvis løssøret tilkøbes

	kr.	674952
--	-----	---------------

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	674952
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6881
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7500
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

	kr.	<u>689333</u>
--	-----	----------------------

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