



Andelsrækkehus med den bedste beliggenhed i velfungerende bofællesskab.

### Bispehøjen 60

4300 Holbæk

### Andelsbolig

**Købspris:** 1.384.992

**Boligyldelse, md.:** 6.959

Forbrugsafh. udgifter, md.: 642

Bolig m<sup>2</sup>: 114

Stue/Vær.: 1/3

Byggeår: 1988

Energi: C

Sag: 014-HL05780

### Kontakt:

Henrik Larsen

Ejendomsmægler & valuar, MDE

Tlf.: 59441112

henrik.larsen@danbolig.dk

### Ansvarlig ejendomsmægler:

Henrik Larsen

Ejendomsmægler & valuar, MDE

danbolig holbæk - henrik larsen a/s.

Ejendomsmægler, MDE • danbolig.dk

Ahlgade 24, 4300 Holbæk • Tlf. 59441112 • holbaek@danbolig.dk

CVR nr. 29840644



danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

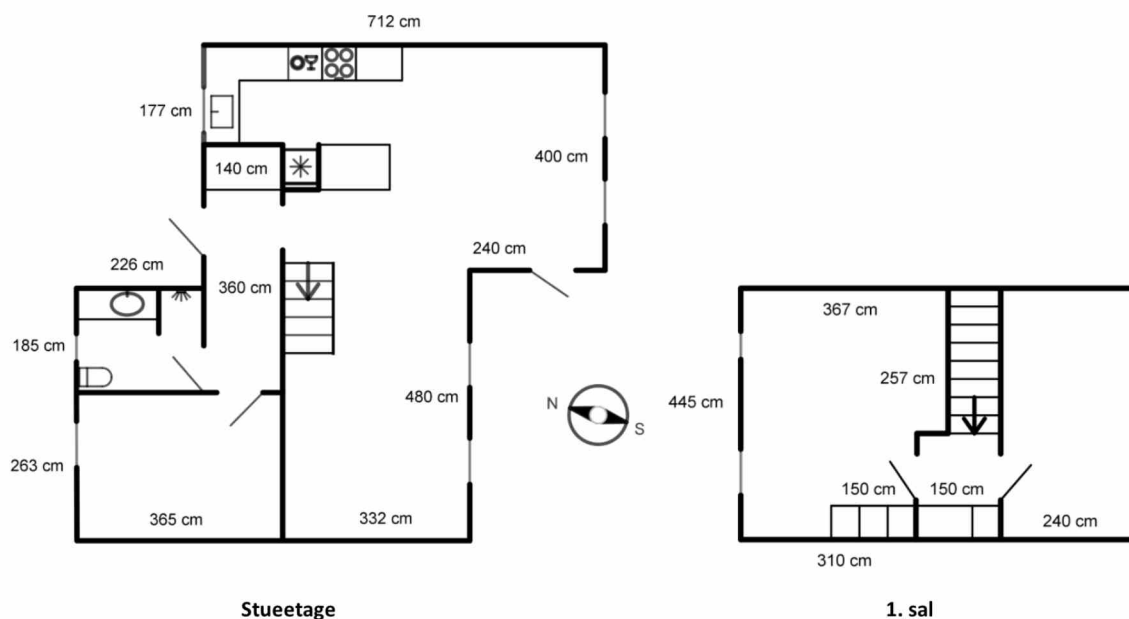
## Salgsopstilling

Adresse: Bispehøjen 60, 4300 Holbæk  
 Købspris: 1.384.992

Sagsnr.: 014-HL05780  
 Boligdelse/md.: 6.959

Dato: 11.10.2018

### Plantegning for Bispehøjen 60



Vejledende tegning uden ansvar

### Beskrivelse af andelsboligen:

#### Andelsboligforeningen:

Andelsboligforeningen er et veldrevet bofællesskab med 30 boliger placeret smukt i landskabet på sydvendt skråning direkte ud til det store rekreative område, Fælleden og derfor hedder foreningen Andelsboligforeningen Fælleden. Boligerne er opført som fine, hyggelige rækkehuse sammenbygget 3 og 3 med små forskydninger, der giver plads til dejlige lækroge, terrasser, hyggelige haver og udsigt fra alle boligerne. Foreningen har et stort fælleshus på næsten 400 m<sup>2</sup>, hvor alle beboerne spiser sammen 5 dage om ugen fra mandag til fredag 33 uger om året. Maden er god, varieret og primært økologisk. Hele bebyggelsen er opført i 1988 og fremtræder med filtsede facader med røde tegltage. Fælleshuset er renoveret og udbygget i 2006 og her er mulighed for mange aktiviteter for både børn og voksne. I fælleshuset er indrettet fælles vaskeri, gæsteværelse, børnerum, tv-rum, aktivitetsrum med bordfodbold, stort veludstyret køkken, hvor maden tilberedes, 2 spisestuer - den ene med karnap, hvor der er fint udkig over området med den lille legeplads, æblelunden med træer, hvor hængekøjen bruges flittigt hver sommer og urtebedet, hvor flagstangen er placeret centralt, så man kan se, når der er fødselsdag eller fest. Mellem husene er grøningen, hvor der er boldbane med 2 fodboldmål, der bruges flittigt, der er petanquebane, "hullet" med bålsted, bålplads til Sankt Hans-bålet samt hønssegården, hvor hønsene hygger sig og leverer æg til madlavningen. Ud over fælleshuset råder beboerne også over et værksted med god plads til hobbyaktiviteter. Pt. bor der 75 beboere i foreningen fra 1 til 76 år. Ca 25 af beboerne er børn mellem 1 og 16 år. Som andelshaver har du naturligvis også nogle forpligtelser. Der er 4 - 6 arbejdsdage om året, hvor der laves praktiske opgaver. Herudover skal man deltage i en arbejdsgruppe samt deltage i et af de tre madhold, der sørger for madlavningen.

#### Indretningen af boligen:

Planløsningen er perfekt og omfatter: entré med skab med naturgasfyr, soveværelse, badeværelse med bruseniche, lyst køkken/alrum med udgang til stor, dejlig terrasse med udsigt over Fælleden. Køkken/alrummet er i åben forbindelse med stue med åben trappe til 1. sal, hvor der er indrettet 2 børneværelser. Til boligen hører ca. 4 m<sup>2</sup> udhus og fin lille have.

#### Din boligfremtid:

Hvis du ønsker en bolig i dette bofællesskab med mange muligheder og godt sammenhold, så bør du kigge nærmere på denne bolig.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

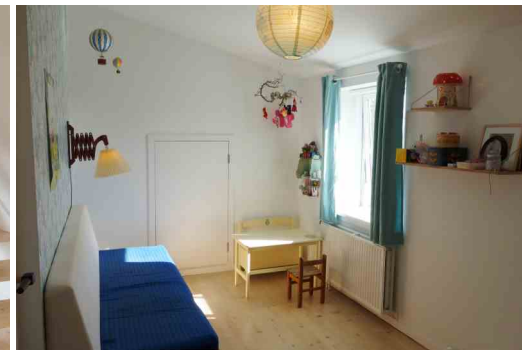
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Larsen

Adresse: Bispehøjen 60, 4300 Holbæk  
Købspris: 1.384.992

Sagsnr.: 014-HL05780  
Boligydelse/md.: 6.959

Dato: 11.10.2018



Adresse: Bispehøjen 60, 4300 Holbæk  
Købspris: 1.384.992

Sagsnr.: 014-HL05780  
Boligyldelse/md.: 6.959

Dato: 11.10.2018

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen/Andelsboligforeningen**

Kommune: Holbæk  
Matr.nr.: 30 E Holbæk Markjorder  
BFE-nr.:  
Opført/ 1988  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering

Pr.: 01.10.2017  
Værdi iflg. anv.vurderingsprincip: 38.500.000

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 16.02.2015 med energiklassifikation: C.

Fællesfaciliteter: Fælleshus med vaskeri samt stort fællesareal med legepladser, bålplads, værksted og containergård

#### **Andelsboligen**

Må benyttes til: beboelse  
Ifølge: andelsboligforeningens vedtægter

Andelsnr.: 60  
Fordelingstal vedr. formuen: 195315/4763911  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 110/2683  
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Der henvises til side 6

Brugsret: Have og p-plads

#### **Arealer:**

Boligareal ifølge BBR: 114 m<sup>2</sup>  
Andre arealer ifølge BBR: 4 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus: 4 m<sup>2</sup>

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

For ejendommen kan gælde servitutter, planer, lokalplaner og andre anvendelsesbegrænsninger. Der henvises til tingbogsattest og ejendomsdatarapport, som kan fås hos danbolig - holbæk.

For kommuneplan henvises til kommunens hjemmeside.

#### Servitutter:

26.01.1990: Dokument om naturgas/anlæg m.v.  
10.09.2014: Vedtægter - Skiftelsesdokument og vedtægter for vejlavet for Bispehøjen Syd

#### Lokalplan 24

For kommuneplan henvises til kommunens hjemmeside.  
3.B06 Østre Fælledsvej, Bispehøjen m.fl.  
3.R01 Fælleden

### Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):  
Bordkomfur, ovn, opvaskemaskine og emhætte jfr. vurderingsrapport.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):  
Løsøre jfr. opgørelse (stole til køkkenø samt køleskab) kr. 3.132.

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bispehøjen 60, 4300 Holbæk  
Købspris: 1.384.992

Sagsnr.: 014-HL05780  
Boligyldelse/md.: 6.959

Dato: 11.10.2018

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.704 Forbrug: 895 m3

Udgiften er beregnet i år: 2017/2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med naturgasfy

Ejendommens supplerende varmekilde: -

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Der er i energimærket ikke anført et særskilt beregnet varmeforbrug for denne bolig. Den evt. anførte varmeudgift er jf. den seneste af ejendomsmægleren modtaget opgørelse.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos valgt selskab  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der kan være forbehold og specielle vilkår i dækningsomfanget i den nuværende forsikring - der henvises til police.

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Mht. evt. ejerpantebreve i andelen henvises til andelsboligbogen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Områdeklassificering:**

Ejendomme der er beliggende i byzone kan være områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede. Der henvises til ejendomsdatarapport.

**Antenne:**

I ejerudgiften er medtaget udgift til antenne - Grundpakke, som man er pligtig at aftage efter aftale mellem foreningen og Fibia.

Adresse: Bispehøjen 60, 4300 Holbæk  
Købspris: 1.384.992

Sagsnr.: 014-HL05780  
Boligydelse/md.: 6.959

Dato: 11.10.2018

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.191.699
Forbedringer og særligt tilpasset inventar vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	199.443
Fradrag for mangler	kr.	6.150
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	<b>kr.</b>	<b>1.384.992</b>
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

**Overdragelsessum ekskl. løøsøre (købspris) kr. 1.384.992**

Andet løøsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	3.132
<b>Samlet overdragelsessum inkl. løøsøre</b>	<b>kr.</b>	<b>1.388.124</b>

Boligydelse:

Boligafgift, jf. sælgers oplysning	kr.	81.840
Fællesantenne	kr.	1.668

Boligydelse i alt pr. år	kr.	83.508
<b>Boligydelse i alt pr. md.</b>	<b>kr.</b>	<b>6.959</b>

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	1.384.992
Overdragelsesgebyr til foreningen - anslået	kr.	3.000

**I alt kr. 1.387.992**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 6

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.384.992
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	212.961
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>1.597.953</b>

Adresse: Bispehøjen 60, 4300 Holbæk  
Købspris: 1.384.992

Sagsnr.: 014-HL05780  
Boligydelse/md.: 6.959

Dato: 11.10.2018

Oplysninger om andelsboligforeningen:  
Der gælder alm. forkøbsret jfr. vedtægterne.

Venteliste: jfr. andelsboligforeningens vedtægter  
Fremleje:  Ja  Nej fremleje/udlejning ikke tilladt - dog henvises til vedtægternes evt. særlige undtagelser  
Husdyr:  Ja  Nej Der henvises til vedtægterne

Gæld uden for købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen  Ja  Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	Kontantlån	01.10.2019	2.050.000	2.050.000	-0,22	2041	Ja indtil 1/10-2021	Pro rata	Inkonverterbart
Nordea Kredit	Kontantlån		4.461.381	4.604.502	2,24	2047	Nej	Pro rata	Kontantlån

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:** Køber er gjort bekendt med, at låneoplysningerne bl.a. stammer fra oplysninger i regnskab eller oplysning fra foreningen. Der kan være sket ændring i forhold til det oplyste, idet der kan være sket afdrag på lån, ændring af kurs m.v.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), 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.

---

Adresse: Bispehøjen 60, 4300 Holbæk  
Købspris: 1.384.992

Sagsnr.: 014-HL05780  
Boligyldelse/md.: 6.959

Dato: 11.10.2018

---

**Kontantbehov ved køb:**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Og såfremt det ikke er anført, er kontantbehovet ligeledes uden udgift til evt. forudbetalt boligafgift, købers evt. gebyr/udgift til foreningen for udarbejdelse af overdragelsesaftale jfr. vedtægterne, øvrige udgifter til evt. indskud/gebyr til andelsboligforeningen, udgift til evt. indskud/gebyr til grundejerforening, vejlaug, p-plads, antenneforening og vandværk m.v.

**Boligafgiftens fordeling:**

Boligafgiftens og formuens fordelingstal er anført på baggrund af den oplyste boligafgift jf. budget og andelsværdi jf. regnskab. Med hensyn til hvordan boligafgiften beregnes og andelsværdien udregnes henvises til hhv. vedtægterne, budgettet og regnskabet.





## Velkommen hos danbolig holbæk - henrik larsen a/s

Hos danbolig holbæk - henrik larsen a/s sælger vi alle former for fast ejendom. Vi er et stærkt team på 19 engagerede medarbejdere, der altid står klar til at hjælpe dig. Vi har mange års erfaring på boligmarkedet og et højt fagligt niveau, så når du handler bolig hos os, er du sikret en professionel behandling fra start til slut. Vi er den ejendomsmæglerbutik, der handler flest ejendomme i området og vi kender området til mindste detalje.

Vores boligbutik er beliggende midt i Holbæk på hovedgaden, Ahlgade med god synlighed og flotte udstillingsvinduer og med Nordea som nabo. Her har vi alt samlet under ét tag, og vi slipper ikke en ejendomshandel, før handlen er endeligt afsluttet og boligen overdraget. Vores mål er at yde en service, der gør dig så tilfreds, at du vender tilbage, når du skal handle bolig igen og har lyst til at anbefale os til andre, der skal handle bolig.

Vi samarbejder med Nordea, men respekterer selvfølgelig din ret til selv at vælge bank og rådgiver.

Vi glæder os til at handle bolig med dig og du er altid velkommen til at kigge ind i vores butik eller ringe til os på 5944 1112. Vi er her 7 dage om ugen!

danbolig holbæk - henrik larsen a/s.

Ahlgade 24, 4300 Holbæk • Tlf. 59441112 • holbaek@danbolig.dk



danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA