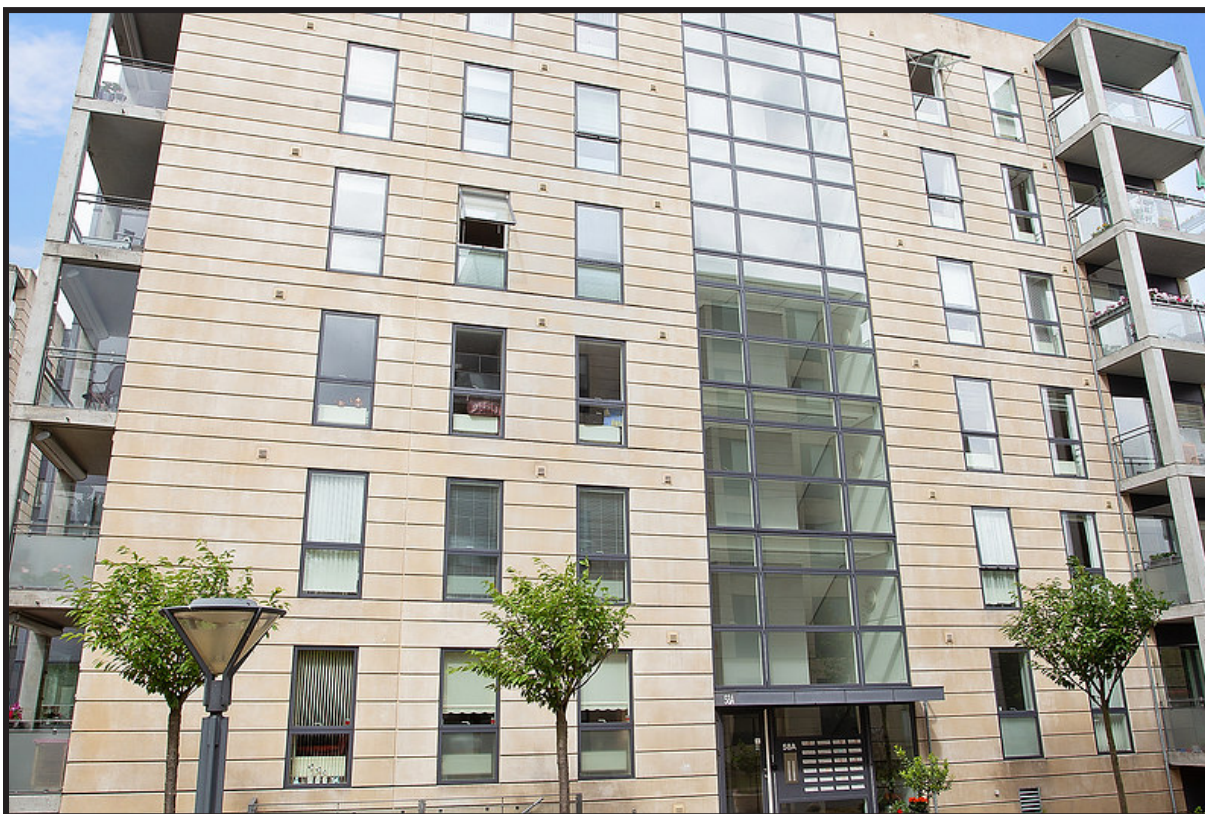


Indflytningsklar Senior bolig +50 år på Frederiksberg



Roskildevej 58A,4.4., 2000 Frederiksberg

Købspris	1.417.100
Brutto/netto	5.433/4.399
Boligafgift	5.798
Anvendelsesudgifter	882
Bolig m2	73
Værelser	2
Byggeår	2005
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Offentlige vurdering
	2012
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Delvist. Jf. vedtægterne §12
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2005
Belåningsprocent	40
Antal boliger	24
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	http://solbjergsenior.boadm.dk



OMRÅDET

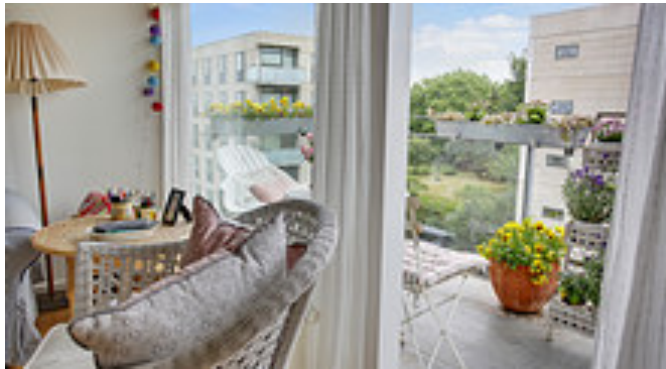
Ejendommen er placeret på Frederiksberg, nænsomt tilbagetrukket fra Roskildevej. Beliggenheden er rolig, men stadig med alt inden for rækkevidde, såsom dagligvarebutikker, restauranter, offentlige transport samt shopping og cafémiljø ved bl.a. Valby Langgade. Herudover er man i gåafstand til grønne områder ved Frederiksberg Have, Søndermarken og Zoologisk Have.

FORENINGEN

Ejendommen fra 2005 præsenterer sig flot. Foreningen blev stiftet som andelsboligforening i forbindelse med opførelsen og består af 24 andelsboliger. Foreningen er særegnet ved at man som andelshaver skal være fyldt 50 år ved indflytning. Dette udmærker sig ligeledes ved ejendommens arkitektur, hvor der er tænkt på ældrevenlige faciliteter. Foreningens medlemmer har et godt sammenhold, og der afholdes forskellige sociale arrangementer man kan deltage i, såfremt man lyster. Foreningen er særdeles veladministreret og har en sund økonomi. Den seneste offentlige vurdering lyder på 71 mio. kr. og der er samlet prioritetsgæld på ca. 28 mio. kr., hvilket giver en belåningsgrad på bare 40%. Foreningen er særdeles veladministreret og har en sund økonomi.

ANDELSBOLIGEN

Lejlighedens planløsning er særdeles velindrettet uden unødigt spildplads. Man bydes velkommen i en fordelingsentré med opbevaring til sko og overtøj. Et stort lyst flisebadeværelse med separat bruseniche og vaskesøjle. Et stort værelse med indbyggede skabe samt et åbent køkken alrum og stue med udgang til solrig altan. Stuen rummer mange indretningsmuligheder og indbyder til mange hyggelige timer. Lejligheden fremstår særdeles lys og har flotte parketgulve.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.332.435

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
Husdyr tilladt inklusive hund
Privat altan/terrasse
Elevator
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Frederiksberg
Matr. nr.....	28en, Frederiksberg
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	369.000 / 11.420.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 3 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 26. februar 2014

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:

De i lejligheden tilstedeværende hårde hvidevarer

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: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 458
A conto vand / vandafledning	kr. 145
Fælles antenne	kr. 0
A conto el	kr. 290
samlede anvendelsesudgifter	kr. 882

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6.680

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
NYK F5, rentetilpasningslån m. afdrag	4.422.448	4.649.549	31. december 2016	31.03.2034	0,7185	Indskud
NYK F3, rentetilpasningslån m. afdrag	18.712.688	18.970.138	31. december 2016	30.06.2044	0,3649	Indskud
NYK F5, rentetilpasning m. afdrag	4.611.148	4.711.653	31. december 2016	21.12.2033	0,5896	Indskud

Lån 1: Der betales afdrag på lånet. Næste rentetilpasning er per 1.4.2019.

Lån 2: Der betales afdrag på lånet.

Lån 3: Med afdrag. Næste rentetilpasning er per 1.1.2020.

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.	1.417.000
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.417.000</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.417.000
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.417.100
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6.680
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	5.250
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>1.429.030</u>

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