

Herlig 68m2, 2V andelsbolig med ABSOLUT bedste beliggenhed

Frederiksberg alle 27B,2. 2, 1820 Frederiksberg C



Købspris	1.100.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	10.120
Anvendelsesudgifter	530
Bolig m2	68
Værelser	2
Byggeår	1881
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, dog skal bestyrelsen godkende skriftligt Ja, i max 3 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager. Se vedtægter i øvrigt herom.
Udlejning	ikke tilladt
Forældre køb	2007
Foreningens stiftelse	64
Belåningsprocent	31
Antal boliger	4
Antal erhverv	4
Antal leje	
Hjemmeside	



OMRÅDET

Med en beliggenhed på den inderste del af Frederiksberg og med let adgang til indre Vesterbro, så kan man næste ikke bo bedre.

FORENINGEN

AB Frederiksberg Alle 27A-B er etableret i 2007 og består af 31 andelsboliger, 4 lejeboliger og 4 erhvervsenheder. Foreningen er professionelt drevet af en aktiv bestyrelse og en professionel administrator.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Frederiksberg Alle 27A-B - Her bor man lige i smørhullet af Frederiksberg og med direkte adgang til alt Indre Frederiksberg har at tilbyde. Inden fremvisning udbeder vi bekræftelse på at finansiering eller købesum vedrørende den konkrete bolig er tilstede, enten via godkendelse fra bank eller ved et køb hvor køber selv har midlerne til rådighed. Boligen her har en fantastisk beliggenhed med 2 minutters gang til metroen og 5 min til Værnedamsvej og Frederiksberg Have. Lejlighedens primære rum er vendt imod Frederiksberg Alle hvorfra den skønne udsigt til en byens allermest kendte alléer kan nydes. Lejligheden er generelt i rigtig god stand, og byder på en stor entré/forstue, et stort badeværelse med plads til fx. kombi vaske- og tørretumbler, et regulært soveværelse og så et stort primært rum som både indeholder et moderne køkken samt en stor stue hvor der både er plads til spisebord, kontorplads og stort sofa/TV område. Til boligen hører en delt altan til gården som deles med naboen, og på altanen er der skøn eftermiddagssol samt fred og ro. Boligen fremvises af andelshaver selv, og denne (Thomas) kan kontaktes via mailformularen her på siden.



Anslået teknisk pris:

kr. 3.558.650

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
Elevator i bygning

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Frederiksberg
Matr. nr.....	25cø
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	22
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	34.000 / 1.262.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 7 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 23. juni 2023

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:
Jf. Vurderingsrapport

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 530
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 530

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 10.650

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Lån med variabel rente	63.713.000	0	31. december 2022	2037	5,475	Indskud
Nykredit Kontantlån med afdrag og fast rente.	10.168.616	0	31. december 2022	2051	2	Indskud
Nykredit Rentesikring (SWAP)	16.571.984	0	31. december 2022	2037	5,475	Indskud

Lån 1: Oprindeligt obligationslån med variabel rente. Dog med tilknyttet Swap-aftale der giver en fast rente på 5,475 i lånets løbetid (2037).

Lån 2: Fast rente og afdrag. Lånet er betalt ud i år 2051.

Lån 3: Rentesikringsaftale tilknyttet lån 1 (63.713.000). Restgælden på lånet er 0,- ved swap-aftalens udløb i 2037.

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.	1.123.812
Forbedringer i andelen	kr.	57.972
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	500
Særligt tilpasset inventar	kr.	1.709
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.182.993</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>82.993</u>
Samlet købspris	kr.	1.100.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.100.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	10.650
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	1.000
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	kr.	<u>1.111.650</u>

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