

## FANTASTISK loftslejlighed med STOR 25m2 1. sal (hems)



### Lykkesholms Allé 3D,5. th., 1902 Frederiksberg C

|                       |                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Købspris              | 3.469.000                                                    |
| Brutto/netto          | 0/0                                                          |
| Boligafgift           | 4.023                                                        |
| Anvendelsesudgifter   | 725                                                          |
| Bolig m2              | 67                                                           |
| Værelser              | 2                                                            |
| Byggeår               | 1897                                                         |
| Energimærke           | C                                                            |
| Vurderingsprincip     | Valuar                                                       |
| Venteliste            | nej                                                          |
| Husdyr                | Ja                                                           |
| Udlejning             | Ja, op til 2 år med mulighed for dispensation. Se fedt. §12. |
| Forældre køb          | ikke tilladt                                                 |
| Foreningens stiftelse | 2011                                                         |
| Belåningsprocent      | 23                                                           |
| Antal boliger         | 10                                                           |
| Antal erhverv         | None                                                         |
| Antal leje            | 2                                                            |
| Hjemmeside            |                                                              |



## OMRÅDET

Frederiksbergs bedste placering! Intet mindre kan siges om denne lokation i forhold til at have tæt adgang til alle Frederiksbergs fortræffeligheder, Søerne og City og samtidig bo i et stille og ikke mindst roligt kvarter.

## FORENINGEN

Sund forening med lav gæld (23%) og gode lån der sikrer afdragsfrihed indtil hhv. 2049 og 2051.

## ANDELSBOLIGEN

Velkommen til det HELT centrale Frederiksberg - Her bor du med tæt adgang til ALT man kan ønske sig af en beliggenhed påmindelse Frederiksberg. Sælges 277.000 under maksimalprisen (er indregnet i den udbudte pris). Lejligheden er GENNEMGRIBENDE moderniseret i 2017 og her er valgt nogle elegante og flotte løsninger, blandt andet er åbnet op mellem køkken, gang og stue, og så er der etableret en meget brugbar hems. Renoveringen omfatter blandt andet sammenlægning af 5. og 6. sal (Hems) via smuk intern trappe, nyt køkken, komplet nyt badeværelse, alt elektricitet er ny og meget mere. Der er vaskemaskine i lejligheden og privat kælderrum hører til. Foreningen er lavt belånt med en belåningsgrad på ca. 23%, og har to realkreditlån, begge med afdragsfrihed i hele lånenes løbetid, henholdsvis udløb i 2049 og 2051. Det mindste af de to lån har en rente i dag på ca. 1,75% og står til rentetilpasning d. 1.1.2027 og det større lån blev seneste tilpasset til en rente på ca. 3,1% og skal rentetilpasses næste gang 1.1.2026, og den stigning der kom ved sidste tilpasning, er dermed allerede indregnet i foreningens drift samt boligafgift. Boligen består af entré med adgang til et lille "forværelse"

velegnet til enten et lille kontor, eller ekstra opbevaring/garderobe. Et smukt badeværelse med separat bruseniche og gulvvarme. Videre ind åbner boligen sig op med et smukt opholdsareal som kombinere en dejlig stue, separat spisesueareal og åben forbindelse til et fantastisk lækkert køkken med udgang til fransk altan. Boligen er lys, elegant og bare vildt lækker at opholde sig i :-). Boligarealet er på 67 veludnyttede m<sup>2</sup>, og dertil den store hems på 24m<sup>2</sup> i gulvareal.



**Anslået teknisk pris:**

kr. 4.652.332

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**

Tilladelse til husdyr inkl. hund  
Privat altan eller terrasse  
Cykelparkering

**Ejendomsoplysninger**

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Kommune.....                                | Frederiksberg       |
| Matr. nr.....                               | 22cy                |
| Zonestatus.....                             | Byzone              |
| Andel nr.....                               | 12                  |
| Fordelingstal vedr. foreningens formue..... | 217.750 / 2.671.500 |

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 12 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 15. marts 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, derudover ingen.

**Forsikringsforhold**

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

**Anvendelsesudgifter**

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| A conto varme                | kr. 600 |
| A conto vand / vandafledning | kr. 0   |
| Fælles antenne               | kr. 0   |
| Internet                     | kr. 125 |
| samlede anvendelsesudgifter  | kr. 725 |

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.748

### Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

| Långiver/låntype                                | Restgæld  | Kursværdi | Pr. Dato          | Restløbetid | Rente | Hæftelse |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------|-------------|-------|----------|
| RD Tilpasningslån med afdragsfrihed til år 2051 | 4.223.000 | 4.064.750 | 31. december 2023 | 2051        | None  | Indskud  |
| RD Tilpasningslån med afdragsfrihed til år 2049 | 7.231.000 | 7.277.802 | 31. december 2023 | 2049        | 3,07  | Indskud  |

Lån 1:Tilpasningslån med afdragsfrihed i HELE lånets løbetid. Renten tilpasses hvert 5. år, næste gang 1.1.2027. Renten er pt. på ca. 1,75%.

Lån 2:Tilpasningslån med afdragsfrihed i HELE lånets løbetid. Rentetilpasses næste gang 1.1.2026.

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.        | 3.009.357        |
| Forbedringer i andelen                                     | kr.        | 733.550          |
| Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand         | kr.        | 0                |
| Særligt tilpasset inventar                                 | kr.        | 3.150            |
| Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5 | kr.        | <u>3.746.057</u> |
| Evt. nedslag i formueandelen                               | kr.        | <u>-277.057</u>  |
| <b>Samlet købspris</b>                                     | <b>kr.</b> | <b>4.023.114</b> |
| Andet løssøre der kan købes separat                        | kr.        | <u>0</u>         |

#### Kontantbehov ved køb

|                                                     |            |                         |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------------|
| Købspris / udbetaling                               | kr.        | 3.469.000               |
| Forudbetaling af boligafgift                        | kr.        | 4.748                   |
| Depositum                                           | kr.        | 0                       |
| Overdragelsesomkostninger, Anslået                  | kr.        | 9.500                   |
| 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>3.483.248</u></b> |

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