

Attraktiv 3V andelsbolig med altan i Svømmehalskvarteret



Guldborgvej 18,3. th., 2000 Frederiksberg C

Købspris	2.709.785
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.100
Anvendelsesudgifter	753
Bolig m2	66
Værelser	3
Byggeår	1895
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ikke oplyst
Udlejning	Ikke oplyst
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1928
Belåningsprocent	5,7
Antal boliger	25
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

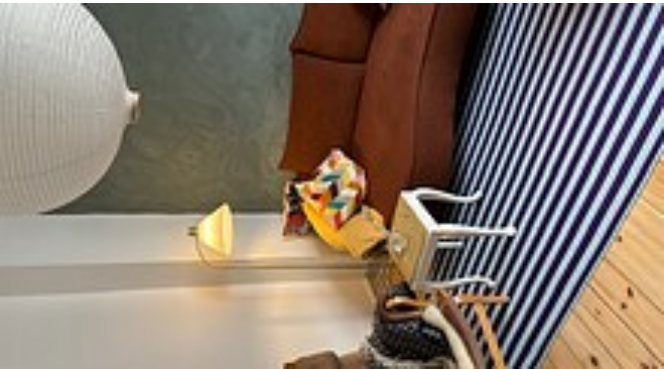
Et af Frederiksberg smørhuller midt i et hyggeligt og roligt kvarter med mange grønne arealer rundt om, butiksstrøg samt svømmehal og andre sportsfaciliteter.

FORENINGEN

Ekstremt sund og veldrevet forening.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Falstersvej 7 & Guldborgvej 16-18 - en fantastisk forening med rigtig god økonomi. Andelshaveren glæder sig til at byde dig velkommen til første fremvisning ved det annoncerede åbne hus. Her bor du i dejlige omgivelser på en rolig vej med mange grønne områder, gode indkøbsmuligheder, hyggelige butiksstrøg samt Frederiksberg Svømmehal - og meget mere. Forbedringerne er pt. anslået, og vi afventer vurderingsrapporten. Når forbedringstallene er klar, bliver de naturligvis opdateret. Boligen fremvises af andelshaveren selv, som kan kontaktes via annoncen her. Første fremvisning er til det annoncerede åbne hus. Ved øvrige fremvisninger efterspørges en bankbekræftelse på, at finansiering eller kontante midler er til rådighed for køb af den konkrete bolig. Læs også dokumentet "Orientering om salgsprocessen..." under "Dokumenter" på annoncen. Alle foreningsdokumenter, som en bank fx skal bruge, findes ligeledes under "Dokumenter" på annoncen.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.875.595

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
Privat altan eller terrasse
Legeplads
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Frederiksberg
Matr. nr.....	10v
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	18
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	66 / 1.928

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 3 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 6. juni 2024

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. 366
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 262
Internet	kr. 125
samlede anvendelsesudgifter	kr. 753

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.853

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit None	4.843.651	3.871.557	31. december 2023	2049	1	Indskud

Lån 1:Fastforrentet 1% lån med afdrag.

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.	2.524.560
Forbedringer i andelen	kr.	178.475
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	6.750
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.709.785</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	2.709.785
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.709.785
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.853
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

Kontanthandel

I alt **kr. 2.723.138**

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