

Stor 3V andelsbolig med STORT spisekøkken og kæmpe badeværelse på Frederiksberg



Nyelandsvej 34, stuen, 2000 Frederiksberg

Købspris	954.595
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	11.190
Anvendelsesudgifter	1.225
Bolig m2	107
Værelser	3
Byggeår	1901
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, med bestyrelsens accept.
Udlejning	Ja, dog maks i 2 år jf. vedtægternes §12
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2007
Belåningsprocent	62
Antal boliger	20
Antal erhverv	0
Antal leje	4
Hjemmeside	



OMRÅDET

Nyelandsvej på Frederiksberg giver dig en perfekt, central beliggenhed lige ved det nyrenoverede Frederiksberg Center, CBS, Falkoner Biograf og selvfølgelig Frederiksberg Have og Landbohøjskolens Have. Alt imens får du alle slags specialforretninger, de mest attraktive cafeer i området, fitness samt metroen praktisk talt lige uden for døren.

FORENINGEN

Andelsboligforeningen er stiftet i 2006 og består af 20 andelslejligheder og 4 lejemål. Pæn herskabelig ejendom opført i røde mursten i 1901 med fælles gård og fælles vaskeri.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til dejlige Frederiksberg og denne rummelige og velindrettede andelsbolig på hele 107m². Her bor man få minutters gang fra Frederiksberg Centret, Metro station og svømmehal/fitness, og foreningens gårdmiljø er dejligt roligt og privat. Boligens m² er fordelt ud på et moderne og attraktivt køkken/alrum/spisekøkken med masser af plads at boltre sig på i køkkenet, og og plads til at holde middag for vennerne, eller et aktivt spisebord i hverdagen hvor børnene kan tegne og ordne lektier. Tilstødende til spisekøkkenet en større stue med plads til at indrette sig, et stort værelse (oprindelig stue) og et traditionelt størrelse soverværelse, samt ikke mindst et kæmpe badeværelse hvor der er en rummelig bruseniche, vaskemaskine, vindue mod gårdhaven, opbevaringsplads og ekstra gulvplads. Lejligheden fremstår alt i alt i rigtig god og velholdt stand med moderne installationer, glatte vægge og lofter, flotte hvidmalede trægulve, store termo vinduespartier med dybe karme og fjernvarme.



Anslået teknisk pris:

kr. 3.665.545

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

Husdyr tillades ikke

Legeplads

Cykelparkering

Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Frederiksberg
Matr. nr.....	11eø Frederiksberg
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	13
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	107 / 2.083

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 9 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 28. oktober 2015

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:

Ingen, se vurderingsrapport i øvrigt.

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. 850
A conto vand / vandafledning	kr. 375
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1225

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 12.415
-----------------------------------	------------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Swap 2	2.540.516	2.651.561	31. december 2018	2041	3,67	Indskud
Nykredit Ciborlån med swap	5.863.000	5.863.000	31. december 2018	2041	3,67	Indskud
Nykredit Swap	8.253.303	8.671.319	31. december 2018	2041	3,67	Indskud
Nykredit F10	16.155.000	17.249.581	31. december 2018	2040	3,1789	Indskud
Nykredit Ciborlån m. swap	18.336.000	18.280.992	31. december 2018	2041	3,67	Indskud

Lån 1:Tilknyttet ciborlånet. Restgælden på swappen vil være 0,- kroner ved udløb i 2041.

Lån 2:Fast rente frem til 2041.

Lån 3:Tilknyttet ciborlånet. Restgælden på swappen vil være 0,- kroner ved udløb i 2041.

Lån 4:Der betales en fast årlig rente frem til d. 01.01.2021, hvor renten skal tilpasses. Større besparelse forventes. Der afdrages ikke på lånet og der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2040.

Lån 5:Fast rente frem til 2041.

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.	939.462
Forbedringer i andelen	kr.	15.133
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-1.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	1.000
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	956.595
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	0
Samlet købspris	kr.	956.595
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	954.595
Forudbetaling af boligafgift	kr.	12.415
Depositum	kr.	33.570
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	2.000
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. 1.010.080**

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