

Klassisk opdelt 3v andel med smuk karnap - Til istandsættelse

Nyelandsvej 46,2. tv., 2000 Frederiksberg C



Købspris	2.275.981
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.124
Anvendelsesudgifter	650
Bolig m2	82
Værelser	3
Byggeår	1902
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
	Tildels - Se vedtægter §11 under "Dokumenter".
Udlejning	Bestyrelsen tilladelse til fremleje kan IKKE indhentes forud for et køb.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1977
Belåningsprocent	8
Antal boliger	19
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Velbeliggende på den ydre del af indre Frederiksberg, i Svømmehalskvarteret, med Handelshøjskolen og Frederiksbergcentret få mins gang væk.

FORENINGEN

Særdeles økonomisk sund forening med lav gæld.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Bentzonsvej og Nylandsvej 46 - En forening med GOD økonomi og SUPER beliggenhed! Lejligheden her fremstår til istandsættelse, men er ikke en rygerlejlighed. Den er godt opdelt med fordelingsentré med adgang til badeværelse, køkken, soveværelse samt dobbelt stue, som kan tilbageføres til to stuer eller stue/værelse, fortsat med adgang fra fordelingsgangen. Stuen har en smuk karnap der giver et ekstra godt lysindfald til de sydvendte stuer. Lejligheden har den originale plankegulve i alle rum undtagen køkken/bad, og de fremstår til en behandling hvorefter de vil tage sig smukt ud igen. Næste fremvisning er d. 20. juni kl. 18.40 - Mail til info@andelshandel.dk for tilmelding (husk at inkluder dit mobilnummer).



Anslået teknisk pris:

kr. 2.530.997

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 men ikke hund
Legeplads
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Frederiksberg
Matr. nr.....	0010ee
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	3.861 / 81.848

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 7 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 30. marts 2022

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:
Ingen

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 650
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 650

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 3.774
-----------------------------------	-----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Kontantlån med afdrag	3.803.370	3.822.668	31. december 2021	2049	1,6	Indskud

Lån 1:Fast rente og 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.	2.293.731
Forbedringer i andelen	kr.	7.000
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-24.750
Særligt tilpasset inventar	kr.	1.350
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.326.831</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
 Samlet købspris	kr.	2.326.831
 Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.275.981
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.774
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.500
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	kr.	<u>2.288.255</u>

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