

Ny pris! - 120m2 duplex penthouse med egen tagterrasse

Tinghøjvej 34B, 2. tv., 2860 Søborg



Købspris	2.095.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.565
Anvendelsesudgifter	489
Bolig m2	120
Værelser	4
Byggeår	1946
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, også hund
Udlejning	Tilladt i op til 2 perioder á 2 år, dog først efter 2 års indledende beboelse, og i øvrigt jf. samme regler som gælder af lejeloven. Se vedtægter.
Forældre køb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1977
Belåningsprocent	27
Antal boliger	48
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

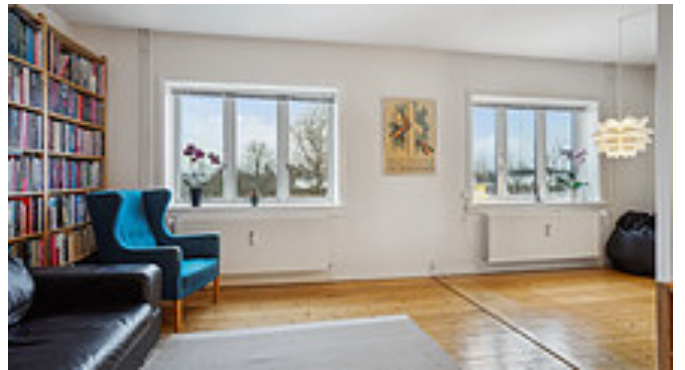
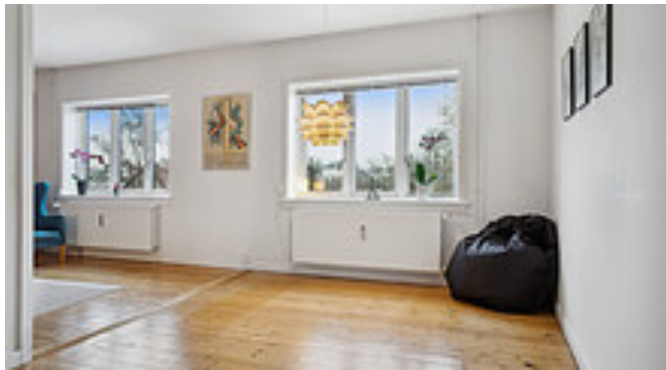
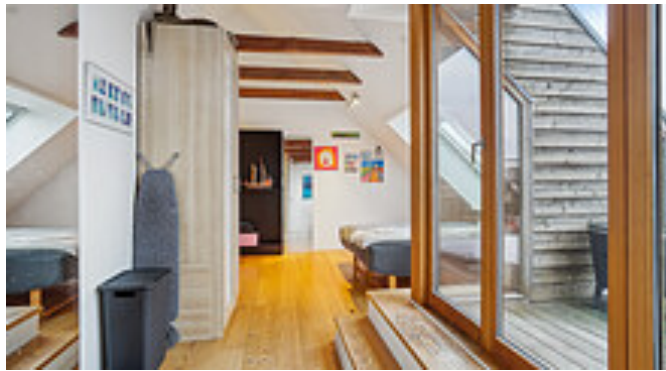
I det hyggelige Søborg, med København City er blot 9 km væk på cykel eller 10 min med S-tog fra nærliggende Budding Station. Der er fine busforbindelser til både DTU og HHX i Lyngby med linie 300S, og let adgang med bus linie 42 og 43 til Panum, Universitetsparken mm. Gladsaxe Gymnasium og Gladsaxe Tekniske skole ligger lige om hjørnet.

FORENINGEN

Velfungerende andelsforening bestående af 48 andelslejligheder. Grønne fælles arealer, vaskeri samt mulighed for leje af parkeringsplads. Ejendommen har netop gennemgået en omfattende renovering og fremstår i særdeles god stand.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Tinghøj - En SUPER sund forening med en VELHOLDT ejendom. Ny pris! Boligen her fremstår i rigtig fin stand og med en super planløsning. Boligen ligger på de to øverste etager og består af: 2. sal har adgang via entré i åben forbindelse til køkken/alrum og så to dejlige store værelser/stuer én suite og tæt på køkkenet. Køkken/alrummet har et moderne køkken med plads til et godt spisebord eller køkken-ø samt god opbevarings- og arbejdsplads. Badeværelset er funktionelt og moderne i sit udtryk med separat niche, væghængt toilet og pæne fliser. De til store stuer vender mod gårdhaven og har et skønt lysindfald. 3. sal (Tagetagen) byder på et fælles areal i forbindelse med udgangen til den ca. 8m² tagterrasse, som iøvrigt både er særdeles solrig og med god udsigt, samt to gode værelser. De fritlagte bjælker giver et ekstra element af hygge og charme til den ellers nyere istandsatte bolig. Der er flotte gulve overalt i boligen, nemlig de oprindelige plankegulve på 2. salen og nyere gulve (massive) på 3. salen. I forbindelse med etableringen af beboelse på 3. sal er der noteret en varig værdiforøgelse på 365.000 på andelen, som altså ikke afskrives over tid (meget positivt). Til boligen hører et pænt størrelse kælderrum, der er fælles vaskeri, cykelkælder og venteliste til at leje en privat parkeringsplads.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.883.119

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

Privat tagterrasse

Legeplads

Cykelparkering

Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Gldsaxe
Matr. nr.....	7bk
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	6.248 / 208.806

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 7 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 1. juni 2019

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

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. vurderingsrapporten

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 489
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 489

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6.054

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Obl. lån uden afdrag	11.875.000	13.214.738	30. juni 2019	2044	2	Indskud
Nordea 2% kontantlån med afdrag	5.716.186	5.780.686	30. juni 2019	2034	2	Indskud

Lån 1:Lånet er afdragsfrit til 2024 hvorefter afdrag påbegyndes på lånet, medmindre det lægges om inden eller afdragsfriheden forlænges.

Lån 2:Lånet er tilbagebetalt i 2034.

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.	1.801.429
Forbedringer i andelen	kr.	482.139
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-13.600
Særligt tilpasset inventar	kr.	3.960
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.301.128</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>178.925</u>
 Samlet købspris	kr.	2.122.203
 Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.095.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6.054
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	0
Køber honorar for udarbejdelse af el-tjek	kr.	1.000
Køber honorar for udarbejdelse af vvs-tjek	kr.	0
Køber ejerskiftegebyr administrator	kr.	0
Køber ekspeditionsgebyr til administrator	kr.	0
 I alt	kr.	<u>2.109.554</u>

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