

## Superlækkert 1-plans rækkehus med højt til loftet og egen have

### Trianglen 24, None, 3660 Stenløse



|                       |                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Købspris              | 624.392                                                                       |
| Brutto/netto          | 0/0                                                                           |
| Boligafgift           | 6.850                                                                         |
| Anvendelsesudgifter   | 2.483                                                                         |
| Bolig m2              | 105                                                                           |
| Værelser              | 4                                                                             |
| Byggeår               | 2006                                                                          |
| Energimærke           | C                                                                             |
| Vurderingsprincip     | Anskaffelspris                                                                |
| Venteliste            | nej                                                                           |
| Husdyr                | Nej                                                                           |
| Udlejning             | Ja, i op til 2 år under visse omstændigheder, der henvises til vedtægter §11. |
| Forældrekøb           | ikke tilladt                                                                  |
| Foreningens stiftelse | 2006                                                                          |
| Belåningsprocent      | 90                                                                            |
| Antal boliger         | 14                                                                            |
| Antal erhverv         | 0                                                                             |
| Antal leje            | 0                                                                             |
| Hjemmeside            |                                                                               |



#### OMRÅDET

AB Trianglen er beliggende en lille kilometer fra Egedal centret i Stenløse og kun 500 meter til Egedal gymnasie og HF. Her er godt med frisk luft og ikke langt til mange grønne naturområder. København nås på 30-35 minutter, 15-25 min til mange af industriområderne, og tilkørsel til Frederikssundsvej er tæt på. Som en del af AB Trianglen er der en del grønne områder og en lækker og moderne legeplads, der også kan fungerer som udendørs træningsområde.

#### FORENINGEN

AB Trianglen består af 14 ens andelsrækkehuse som ligger i tre klynger. Ejendommene er bygget i 2006 og foreningen er også etableret i 2006. Foreningen er professionelt drevet af en aktiv bestyrelse og en eksten administrator.

#### ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Trianglen og dette dejlige rækkehus med plads til den moderne familie, i et effektivt indrettet rækkehus hvor der ikke er sparet på de lækre og gennemførte detaljer. Boligen er opført i 2006, og dette rækkehus i særdeleshed er enormt velholdt og byder dig velkommen med lys, varme og fantastisk stemning. Boligens M2 virker større i praksis end hvad m2-tallet indikerer, det skal opleves! Rækkehuset som ligger roligt for enden af blind vej, byder på hele tre store, gode værelser, lukusu badeværelse, funktionelt gangparti, stort åbent køkken/alrum og stue, dejligt terrasseområde skærmet for vinden og et passende stykke have. Til boligen hører endvidere en privat p-plads og eget haveskur. Sælger som har beboet boligen siden opførelsen i 2006 fik dengang lavet en del tilvalg til boligen blandt andet i form af en udvidelse af køkkenarealet med flere skabe, en køkkenø og eksklusiv massiv egetræsbordplade, og tilsvarende skabselementer fra Svane i alle værelser og på badeværelset. Huset er særdeles velholdt og fremstår i perfekt stand, fx har sælger netop udskiftet blandingsbatterier i køkken og badeværelse, blot for at gøre det klar til den næste ejer.



**Anslået teknisk pris:**

kr. 2.894.936

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**

Privat altan/terrasse  
Egen have  
Egen parkering  
Legeplads

**Ejendomsoplysninger**

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Kommune.....                                | Egedal              |
| Matr. nr.....                               | 80c                 |
| Zonestatus.....                             | Byzone              |
| Andel nr.....                               | 12                  |
| Fordelingstal vedr. foreningens formue..... | 472.000 / 6.608.000 |

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst servitutter.

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:  
Der henvises til 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:  
Persienner blandt andet...

**Forsikringsforhold**

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

**Anvendelsesudgifter**

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| A conto varme                        | kr. 520  |
| A conto vand / vandaflledning        | kr. 300  |
| Fælles antenne                       | kr. 0    |
| Arbejdsdag - Returneres ved fremmøde | kr. 50   |
| Fællesudgifter til AB                | kr. 1613 |
| samlede anvendelsesudgifter          | kr. 2483 |

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 9.333

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

| Långiver/låntype                    | Restgæld   | Kursværdi  | Pr. Dato          | Restløbetid | Rente    | Hæftelse |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------|----------|----------|
| Nykredit Obligationslån uden afdrag | 26.482.000 | 26.667.374 | 31. december 2017 | 31.12.2036  | Variabel | Indskud  |

Lån 1: Lånet er uden afdrag og til lånet er tilknyttet to renteswap aftaler, hvoraf den ene udløber 31.12.2021 og den 30.09.2031. Såfremt de to renteswapaftaler skulle indfries på nuværende tidspunkt, hvilket kun vil ske hvis foreningen selv ønsker at lægge sine lån om, så vil det per 31.12.2017 koste foreningen ca. 5.120.000 at opsiges/omlægges den nuværende finansiering. Denne fiktive gæld er medregnet i forenings samlede gæld. Beløbet vil dog altid være på 0 kr ved naturligt udløb af renteaftalerne.

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.        | 564.683        |
| Forbedringer i andelen                                     | kr.        | 57.809         |
| Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand         | kr.        | 0              |
| Særligt tilpasset inventar                                 | kr.        | 1.900          |
| Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5 | kr.        | 624.392        |
|                                                            |            |                |
| Evt. nedslag i formueandelen                               | kr.        | 0              |
|                                                            |            |                |
| <b>Samlet købspris</b>                                     | <b>kr.</b> | <b>624.392</b> |
|                                                            |            |                |
| Andet løsøre der kan købes separat                         | kr.        | 0              |

### Kontantbehov ved køb

|                                                     |            |                |
|-----------------------------------------------------|------------|----------------|
| Købspris / udbetaling                               | kr.        | 624.392        |
| Forudbetaling af boligafgift                        | kr.        | 9.333          |
| Depositum                                           | kr.        | 0              |
| Overdragelsesomkostninger, Anslået                  | kr.        | 7.500          |
| 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>641.225</b> |

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