

NY pris og boligafgift! - Luksus 4V andelsbolig med store altaner, lys og udsigt



Gyngemose Parkvej 11,3. th., 2860 Søborg

Købspris	1.949.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	8.771
Anvendelsesudgifter	1.770
Bolig m2	116
Værelser	4
Byggeår	2007
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, op til 2 større husdyr per bolig. Se vedtægter §11 - Op til 2 år under visse
Udlejning	omstændigheder. Fremleje til familie tilladt jf. §11.
Forældre køb	tilladt
Foreningens stiftelse	2006
Belåningsprocent	44
Antal boliger	27
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Her bor man i dejlige grønne omgivelser med masser af luft, himmel og vand (søer). Der er tillige gode parkeringsforhold.

FORENINGEN

Moderne ejendom opført i 2007 og en professionelt drevet forening. Forholdsvis lav belåningsgrad (44%), særligt for en nyere opført ejendom og etableret andelsboligforening.

ANDELSBOLIGEN

Næste fremvisning er til det annoncerede åbne hus - Tilmelding SKAL ske via mail til info@andelshandel.dk - du ER tilmeldt ved afsendelse af mail :-). Velkommen til AB Søterrasserne 2 - Her bor man moderne i flotte bygninger og samtidig er naturen og det grønne helt tæt på. Boligaftaget er nedsat med ca. 1.000 kroner til 8.771 kr med effekt fra 1.5.2024 som følge af en låneomlægning i foreningen der giver en besparelse i foreningens udgifter. Via en moderne opgang med elevator bydes du velkommen til din nye bolig. En bolig som er noget udover det sædvanlige.... Det generelle indtryk af boligen er et mix af overdådig udsigt, et generøst lysindfald i alle rum, lækre materialer og en fantastisk planløsning.... Lejlighedens centrale rum er den ca. 40m² store køkken/alrum/stue, som nemlig ER stor nok til at rumme både køkken, opholdsstue og spiseafdeling. Rumfornemmelsen forstærkes af de store vinduespartier mod syd og vest, samt den store altan der følger rummet hele vejen rundt... køkkenet såvel som badeværelse har alle de moderne elementer som kan forventes af en moderne bolig i dag, og alle tre værelser er flot afstemt til m²-mæssigt til de fleste behov, hvoraf det primære soveværelse har de fleste m² samt indbyggede skabe, børneværelset er rummeligt og med indbyggede skabe og det sidste værelse egner sig både til børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Til boligen hører et dejligt, privat, kælder depotrum og der er gode parkeringsforhold omkring ejendommen herunder også til elbiler.. Endvidere oplyses at: Gulvene er egetræ (slibet/behandlet i 2022). Vasken på toilettet er corian samt italienske naturklinker på gulv/brus. Nyt toilet (2022) Nye hvide låger i vaskeskabet (2022). Metrofliser (2023) Køkken (nye låger/skuffer 2022) Metrofliser. Alle plissegardiner/panel fag i lejligheden (sove rum) følger med (2022) Begge altaner slibet/behandlet i (2023).



Anslået teknisk pris:

kr. 3.975.339

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

Forældreklub tilladt

Tilladelse til husdyr inkl. hund

Privat altan eller terrasse

Elevator i bygning

Legeplads

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Gladsaxe
Matr. nr.....	0001rh
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	573.850 / 12.629.300

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 3 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 21. oktober 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:

Jf. vurderingsrapport

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 1000
A conto vand / vandafledning	kr. 770
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1770

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 10.541
-----------------------------------	------------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Stående konvertibelt obligationslån	23.999.000	23.999.000	31. december 2023	2054	5	Indskud
RD Variabelt forrentet lån (F3) uden afdrag	11.282.000	11.225.521	31. december 2023	2046	3,24	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdragsfrihed frem til 1.1.2034.

Lån 2:F3 lån uden afdrag frem til 1.4.2026.

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.	2.032.423
Forbedringer i andelen	kr.	106.524
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	500
Særligt tilpasset inventar	kr.	35.842
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.174.289</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>225.289</u>
 Samlet købspris	kr.	1.949.000
 Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.949.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	10.541
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.000
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>1.968.541</u>

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