

2V andelsbolig med egen have og stort badeværelse



Signalvej 155, st. tv., 2860 Søborg

Købspris	799.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.517
Anvendelsesudgifter	1.203
Bolig m2	66
Værelser	2
Byggeår	2006
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	ja
Husdyr	Ja, Jf §12, Husorden Jf. §11 - Kun i særlige tilfælde og bestyrelsen skal godkende det.
Udlejning	
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2006
Belåningsprocent	52
Antal boliger	103
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Centralt i forhold til by, grønne områder og vejnet. Dejligt lokalt grønt miljø med legeplads og sø. Masser af himmel og frisk luft.

FORENINGEN

Stor og veldrevet forening med stabil økonomi. Sundt mix af fastforrentede lån (0,5%) med og uden afdrag. Foreningen har fjernvarme.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Signalgården - Her bor man i en moderne ejendom og i grønne omgivelser med plads omkring sig. Boligen er en stuelejlighed med indgang i niveau med fortorvet og med udgang fra stuen til egen privat flisebelagt terrasse af en fin størrelse. Fra terrassen er der udgang til et grønt område... Lejligheden indeholder: Dejlig stor fordelingsgang med skab og indgang til alle lejlighedens rum, pænt soveværelse med skabsvæg, skønt stort brusebadeværelse med separat bruseniche, badeværelsesmøbel med håndvask, toilet og kombimaskine samt sammenhængende opholdsstue og køkken/alrum med keramisk kogeplade, indbygningsovn, opvaskemaskine og køle/fryseskab. Stuen er hyggelig, lys og med herligt udsyn mod det grønne. Til lejligheden hører et privat kælderrum.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.119.064

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

Forældre køb tilladt

Tilladelse til husdyr inkl. hund

Privat altan eller terrasse

Legeplads

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Gldsaxe
Matr. nr.....	9fc
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	275.520 / 38.537.640

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 7 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 10. december 2018

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. 488
A conto vand / vandaflledning	kr. 475
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 240
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1203

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.720

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag	38.269.932	35.639.249	31. december 2021	2051	0,5	Indskud
Nordea Kredit Kontantlån uden afdrag	30.471.000	27.195.368	31. december 2021	2051	0,5	Indskud
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag	24.242.511	22.576.076	31. december 2021	2051	0,5	Indskud
Nordea Kredit Kontantlån uden afdrag	18.919.000	16.885.208	31. december 2021	2051	0,5	Indskud
None Nordea Kredit	27.761.585	25.853.248	31. december 2021	2051	0,5	Indskud
Nordea Kredit Kontantlån uden afdrag	22.814.000	20.361.495	31. december 2021	2051	0,5	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag.

Lån 2:Fast rente uden afdrag

Lån 3:Fast rente og afdrag

Lån 4:Fast rente uden afdrag

Lån 5:Fast rente og afdrag

Lån 6:Fast rente uden 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.	1.027.790
Forbedringer i andelen	kr.	2.361
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-12.250
Særligt tilpasset inventar	kr.	2.655
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.045.056</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>246.056</u>
Samlet købspris	kr.	799.000
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	799.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.720
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>813.720</u>

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