

## Absolut lækker og veludnyttet luksus 2V'er med stor vestvendt altan



### Signalvej 111,1-3, 2860 Søborg

|                       |                                                                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Købspris              | 850.000                                                                                               |
| Brutto/netto          | 0/0                                                                                                   |
| Boligafgift           | 6.048                                                                                                 |
| Anvendelsesudgifter   | 800                                                                                                   |
| Bolig m2              | 78                                                                                                    |
| Værelser              | 2                                                                                                     |
| Byggeår               | 2006                                                                                                  |
| Energimærke           | C                                                                                                     |
| Vurderingsprincip     | Valuar                                                                                                |
| Venteliste            | ja                                                                                                    |
| Husdyr                | Ja, Jf §12, Husorden<br>Jf. §11 - Kun i særlige<br>tilfælde og<br>bestyrelsen skal<br>godkende det.   |
| Udlejning             |                                                                                                       |
| Forældrekøb           | tilladt                                                                                               |
| Foreningens stiftelse | 2006                                                                                                  |
| Belåningsprocent      | 61                                                                                                    |
| Antal boliger         | 103                                                                                                   |
| Antal erhverv         | 0                                                                                                     |
| Antal leje            | 0                                                                                                     |
| Hjemmeside            | <a href="http://signalgaarden.cubusadministration.dk">http://signalgaarden.cubusadministration.dk</a> |

## OMRÅDET

## FORENINGEN

## ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Signalgården i Søborg hvor man bor i flotte og velplejede omgivelser, lyst og lækkert. Foreningen har for nylig omlagt lån til fastforrentede lån og har et gennemtænkt mix af afdrag og afdragsfrihed. I den forbindelse blev boligafgiften nedsat med ca. 10%. Boligen her ligger på 1. sal med udkig til de grønne arealer og den lille sø, og byder på et moderne indgangsparti via elevator eller trappe, og lejligheden tilgås via hyggelig svalegang. Selve boligen byder på et større møblérbart entréområde med indbygget skabsplads, og fra entréen er der adgang til badeværelse, soveværelse og det store køkken/alrum/stue. Boligens hjerte er det store, indbydende stue/køkken/alrum, som oser af hygge, velvære, lys og livskvalitet. Det rummer et veludstyret, moderne køkken med alt i HHV, skabs. og arbejdsplads, et tilstødende spisestue område hvor der er rigeligt plads til et bord til 6-10 personer og lille arbejdsplads, samt en åben vinkelstue med plads til sofahygge og tv. Endvidere er der udgang til den 6-8 m<sup>2</sup> store vestvendte, solrige altan, som er særdeles hyggeligt indrettet og giver mange fantastiske udetimer hele sommeren. Soveværelset er rummeligt og indeholder det som man har brug for med blandt et indbygget skabsparti. Stort og rummeligt luksusbadeværelse i flotte gulvfliser og glatte vægge. Væghængt toilet, elegant møbleret og med vaskemaskine. Lejligheden fremstår i særdeles god og velholdt stand med pæne, glatte vægge, parketgulve, termovinduer og naturgas som varmekilde. Til ejendommen hører endvidere privat depotrum og der er gode p-forhold.







**Anslået teknisk pris:**

kr. 2.350.966

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.....                                | København            |
| Matr. nr.....                               | 9fc                  |
| Zonestatus.....                             | Byzone               |
| Andel nr.....                               | 111-1-3              |
| Fordelingstal vedr. foreningens formue..... | 351.000 / 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:

Ingen, udover de HHV der medfølger som løsøre.

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:

**Forsikringsforhold**

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

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

**Anvendelsesudgifter**

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| A conto varme                | kr. 500 |
| A conto vand / vandafledning | kr. 300 |
| Fælles antenne               | kr. 0   |
| samlede anvendelsesudgifter  | kr. 800 |

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 6.848

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

| Långiver/låntype                        | Restgæld   | Kursværdi  | Pr. Dato          | Restløbetid | Rente | Hæftelse |
|-----------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------|-------|----------|
| Nordea Kredit Obligationslån            | 37.450.000 | 36.583.782 | 31. december 2019 | 2048        | 1     | Indskud  |
| Nordea Kredit Obligationslån med afdrag | 6.227.583  | 6.227.583  | 31. december 2019 | 2029        | 0     | Indskud  |
| Nordea Kredit Obligationslån            | 59.750.000 | 58.367.983 | 31. december 2019 | 2048        | 1     | Indskud  |
| Nordea Kredit 0                         | 9.779.518  | 9.779.518  | 31. december 2019 | 2029        | 0     | Indskud  |
| Nordea Kredit Obligationslån med afdrag | 44.000.000 | 42.982.280 | 31. december 2019 | 2048        | 1     | Indskud  |
| Nordea Kredit Obligationslån med afdrag | 7.115.566  | 7.115.566  | 31. december 2019 | 2029        | 0     | Indskud  |

Lån 1:Fastforrentet lån med afdragsfrihed til 30.6.2028.

Lån 2:10-årigt obligationslån med afdrag

Lån 3:Fastforrentet lån med afdragsfrihed til 30.6.2028

Lån 4:10-årigt fastforrentet lån med afdrag.

Lån 5:Fastforrentet obligationslån med afdragsfrihed indtil 30.6.2018

Lån 6:10-årigt fastforrentet lån med 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

UNIK Boligsalg modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

### Beregning af andelens værdi og købspris

|                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Andel i foreningens formue                                 | kr.        | 884.065        |
| Forbedringer i andelen                                     | kr.        | 0              |
| Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand         | kr.        | 0              |
| Særligt tilpasset inventar                                 | kr.        | 0              |
| Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5 | kr.        | <u>884.065</u> |
| <br>Evt. nedslag i formueandelen                           | kr.        | <u>34.065</u>  |
| <br><b>Samlet købspris</b>                                 | <b>kr.</b> | <b>850.000</b> |
| <br>Andet løsøre der kan købes separat                     | kr.        | <u>0</u>       |

### Kontantbehov ved køb

|                                                     |            |                       |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| Købspris / udbetaling                               | kr.        | 850.000               |
| Forudbetaling af boligafgift                        | kr.        | 6.848                 |
| Depositum                                           | kr.        | 0                     |
| Overdragelsesomkostninger, Anslået                  | kr.        | 0                     |
| 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.        | 3.250                 |
| <br>I alt                                           | <b>kr.</b> | <b><u>860.098</u></b> |

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