

Lækker 3V andel med stor sydvestvendt altan



Dalles Have 55,st, 3400 Hillerød

Købspris	782771
Brutto/netto	3284/2743
Boligafgift	6817
Anvendelsesudgifter	1161
Bolig m2	89
Værelser	4
Byggeår	2005
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Anskaffelsessum
Venteliste	False
Husdyr	Ja
	Kun ved særlige forhold. jf. vedtægterne §12, samt ved forældrekøb.
Udlejning	
Forældrekøb	
Foreningens stiftelse	2004
Belåningsgrad	67
Antal boliger	84
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	http://sophienborgbo.boadm.dk



OMRÅDET

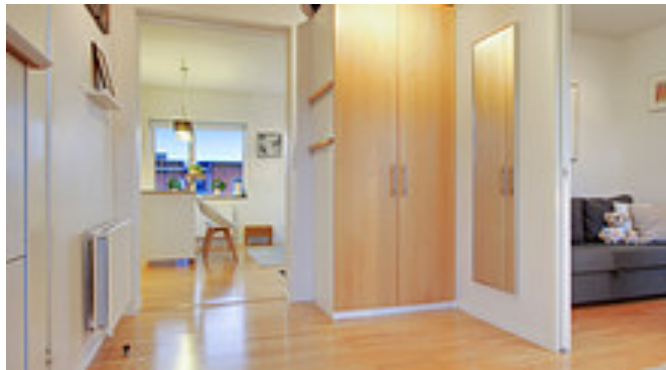
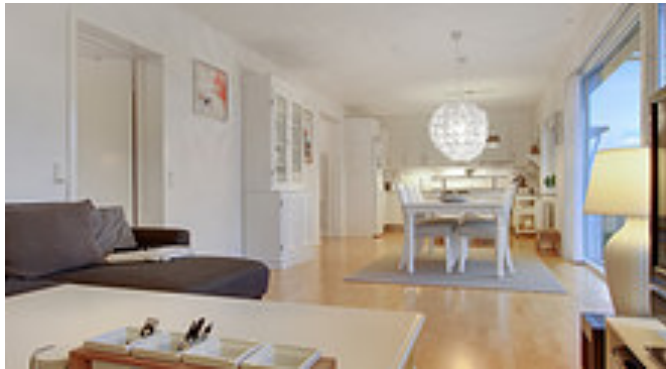
Ejendommen er beliggende i et nyere opført boligområde i Hillerød med omfattende stisystemer, tæt på institutioner, skole, indkøb og off. transport samt let forbindelse til København. Her er man bosat i et roligt og trygt børne- og ældre venligt område tæt på Hillerød By og alligevel i en særlig lomme af idyl med alt inden for kort rækkevidde. Hillerød By byder på hyggelige caféer, restauranter, shopping samt mange kulturelle oplevelser, herunder kulturnat, kunstuge, kræmmermarked og koncerter i Frederiksborghallen, hvor også Hillerød svømmehal findes. Herudover er man ikke langt fra Gribskov, Strødam Engsø og Frederiksborg Slot, hvor der er gode muligheder for at nyde naturen.

FORENINGEN

Andelsboligforeningen SophienborgBo er beliggende i den nordvestlige del af Hillerød og består af 84 andelshavere fordelt på 14 toetagers vinkelhuse med træfacader i "svensk rød" eller sort. Foreningen har store grønne fællesarealer, naturinspireret legeplads og boldbaner til beboernes børn. Foreningen er særdeles veladministreret og der er et godt naboskab, med årlige arrangementet såsom sommerfest, juletræstænding og arbejdsdage. Anskaffelsessummen lyder på 129 mio. kr. og der er en samlet prioritetsgæld på 80,2 mio. kr.,

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til dejlige AB Sophienborgbo - Her bor du i dejlige og friske omgivelser. Lejligheden som ligger på første salg i etageejendom på blot to etager, byder via et udendørs repos på en praktisk og rummelig entre, hvorfra der er videre adgang ind i det store, centrale rum for hele boligen, nemlig den store sydvestvendte stue, som er i åbent forbindelse til boligens køkken. De to afdelinger kobles praktisk sammen og holdes alligevel lidt adskilt, via den moderne bardisk/arbejdsareal midt i køkkenrummet. Rummet emmer af lys og åben vidder, og fra stuen er der adgang til en dejlig sydvestvendt altan, hvorfra solens varme stråler kan nydes det meste af dagen. Boligen byder på et moderne og lækkert flisebadeværelse med stor bruseniche og vaskefaciliteter. Her er alt hvad man kan ønske sig. Endvidere to gode værelser, i form af et mindre værelse med praktisk adskilt adgang fra entréen, samt et større soveværelse med adgang fra stuerummet. Til lejligheden hører et privat skur. I foreningen er der særdeles gode parkeringsforhold, i det hver blok råder over hver 6 p-pladser, og desuden er der brugsret til de øvrige pladser såfremt disse er ledige. Lejligheden fremstår i god stand og er således indflytningsklar. Lækre gulve, termovinduer og mange gode detalier. Boligen fremvises af ejer selv



Anslået teknisk pris:

kr. 774630

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
Husdyr tilladt inklusive hund
Privat altan/terrasse
Egen have
Legeplads
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	
Matr. nr.....	5ap, Ø. Strødam, Nødebo
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	89 / 19599972

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 1 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 26. februar 2014

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:

De i lejligheden værende HHV medfølger jf. vurderingsrapporten.

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: True insekt: True rørskade:

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 600
A conto vand / vandafledning	kr. 377
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1161

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 7978
-----------------------------------	----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Rentetilpasning F10	1200000	1268258	31. december 2016	2017	5,2	Indskud
Nykredit Kontantlån med afdrag	36437049	37700082	31. december 2016	2045	2,8	Indskud
Nykredit rentetilpasning F10	38136000	40088562	31. december 2016	2018	4,6	Indskud

Lån 1: Der betales en fast årlig rente på 5,1623% frem til 1.1.2018, hvor renten skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2037.

Lån 2: Fastforrentet lån med afdrag. Lånet er tilbagebetalt i 2045.

Lån 3: Der betales en fast årlig rente på 4,5951% frem til 1.1.2018, hvor lånet skal genforhandles. Lånet er afdragsfrit til min 2018, hvorefter aftalen skal genforhandles med Nykredit om potentiel ny afdragsfri 10-årig periode.

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.	754000
Forbedringer i andelen	kr.	32881
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	8500
Særligt tilpasset inventar	kr.	4390
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>782771</u>

Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>None</u>
------------------------------	-----	-------------

Samlet købspris

Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>
-------------------------------------	-----	----------

I alt at betale, hvis løssøret tilkøbes	kr.	782771
---	-----	---------------

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	782771
Forudbetaling af boligafgift	kr.	7978
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	5600
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	1750
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>798099</u>
-------	-----	----------------------

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