

Attraktiv 3V andelsbolig med skøn beliggenhed og udsigt over villakvarter



Tolstojs Alle 2,3. th., 2860 Søborg

Købspris	796.250
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	7.553
Anvendelsesudgifter	1.295
Bolig m2	81
Værelser	3
Byggeår	1954
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, også hund, max 25 kg.
Udlejning	Ja, se vedtægter paragraf 12
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2007
Belåningsprocent	47
Antal boliger	20
Antal erhverv	6
Antal leje	3
Hjemmeside	http://soeborghovedgade.boadm.dk/



OMRÅDET

Foreningen ligger centralt i forhold til gode indkøbsmuligheder, nærhed til naturområder, rigtig gode offentlige transportmuligheder og cykelafstand til centrum, ca. 20 min til Rådhuspladsen.

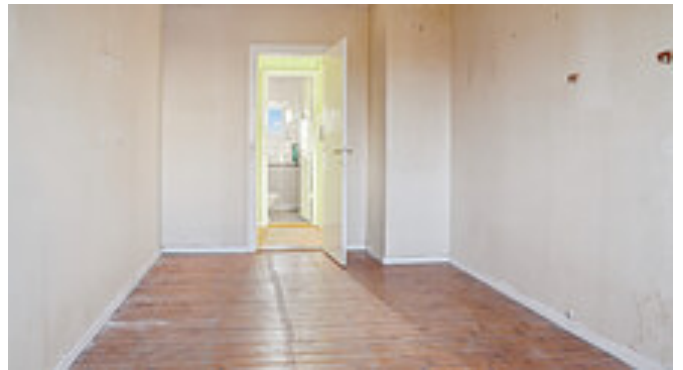
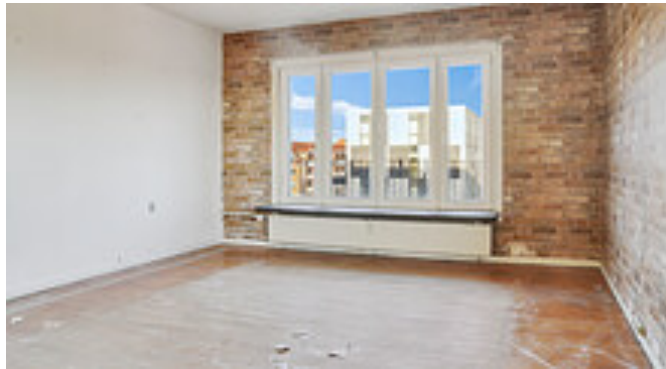
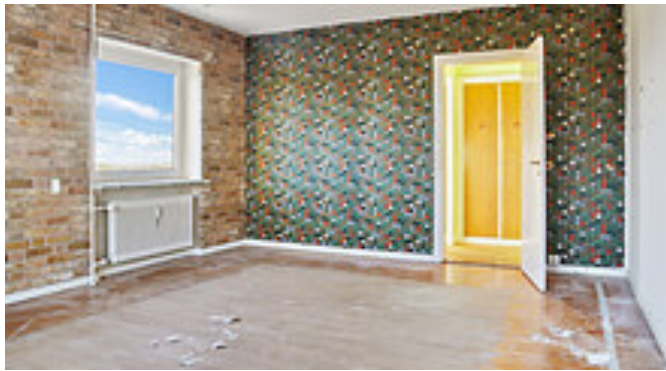
FORENINGEN

AB Søborg Hovedgade er stiftet i 2007 og består af 20 andelsboliger, 3 aktive erhvervslejemål og 6 lejeboliger. Sidstnævnte er et aktiv for foreningen i og med de kan frasælges som andelsboliger når lejer fraflytter, og provenuet tilfalder foreningen, så her er en skjult opsparing. Ejendommen er godt vedligeholdt, blandt andet har man netop fået nyt fjernvarmeanlæg, efterisoleret lofterne og opgangen er også pænt istandsat. Taget er delvist fra 1999 og delvist fra ca. 2007/8 hvor dele af taget blev udskiftet pga. stormskade.

Foreningen er professionelt drevet af en aktiv bestyrelse og en professionel administration. I 2023 har foreningen lagt sit ene af to lån om, en såkaldt opkonvertering. Man opnåede en kursgevinst på 5-6 Mio kroner. Den øgede udgift til lån er imødegået blandt andet ved at nedsætte opsparing til fremtidig vedligehold (ca. 120.000 årligt), da man har afset ca. 2 Mio i det nye lån til de projekter der ellers blev sparet op til. Boligaftigten ændres ikke i forbindelse med låneomlægningen.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Søborg Hovedgade 146-148 & Tolstojs Alle 2 - Her bor man centralt og urbant til den ene side, og roligt, grønt og med frisk luft til den anden. Lejligheden er på 81 m² og er et såkaldt førstegangssalg. Det vil sige lejligheden er pt ejet af foreningen i fællesskab og har været lejet ud i mange år. Nu hvor den fraflyttes af lejer konverteres den til andelsbolig ved salget til en ny andelshaver. Foreningen går således fra 20 til 21 andelsboliger, og fra 6 til 5 tilbageværende lejeboliger. Provenuet fra salget går ind i foreningens formue/økonomi. Lejligheden trænger til modernisering, hvorfor der i prisen er indeholdt et fradrag på knap 95.000 kr. Boligen er til snarlig overtagelse, forventeligt pr. 1.12. Boligen fremvises af foreningens bestyrelse - Kontakt på henrik@net-check.dk.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.815.831

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
Tilladelse til husdyr inkl. hund
Cykelparkering
Fælles terrasse
Fællesvaskeri

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Gladsaxe
Matr. nr.....	21cs
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	81 / 1.812

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 4 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 14. september 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

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:
Ingen

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. 0
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 295
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1295

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 8.848

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån med fast rente og afdrag	15.378.000	15.378.000	18. juni 2023	2053	5	Indskud
Nordea Kredit Obligationslån med fast rente og uden afdrag	9.550.000	9.550.000	18. juni 2023	2051	1,7	Indskud

Lån 1:Kontantlån med afdrag og fast rente (5%). Lånet er tilbagebetalt i år 2053.

Lån 2:Obligationslån med fast rente og afdragsfrihed frem til 30.06.2031.

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.	891.000
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	94.750
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>796.250</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	796.250
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	796.250
Forudbetaling af boligafgift	kr.	8.848
Depositum	kr.	22.660
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	1.875
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>838.133</u>

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