

## 3V andelsbolig med køkkenalrum og dejlige grønne områder

### Tinghøjvej 28a, st. tv., 2860 Søborg



Købspris	1.113.236
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.246
Anvendelsesudgifter	634
Bolig m2	70
Værelser	3
Byggeår	1946
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, også hund
Udlejning	Tilladt i op til 2 perioder á 2 år, dog først efter 2 års indledende beboelse, og i øvrigt jf. samme regler som gælder af lejeloven. Se vedtægter.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1977
Belåningsprocent	27
Antal boliger	48
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



#### OMRÅDET

I det hyggelige Søborg, med København City er blot 9 km væk på cykel eller 10 min med S-tog fra nærliggende Budding Station. Der er fine busforbindelser til både DTU og HHX i Lyngby med linie 300S, og let adgang med bus linie 42 og 43 til Panum, Universitetsparken mm. Gladsaxe Gymnasium og Gladsaxe Tekniske skole ligger lige om hjørnet.

#### FORENINGEN

Velfungerende andelsforening bestående af 48 andelslejligheder. Grønne fælles arealer, vaskeri samt mulighed for leje af parkeringsplads. Ejendommen har netop gennemgået en omfattende renovering og fremstår i særdeles god stand.

#### ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Tinghøj - En forening med smukke grønne omgivelser og sund økonomi. Lejligheden er gennemgribende moderniseret og ombygget så den i dag fremstår med et dejligt, centralt køkken/alrum, med masser af lys, plads til køkkenarbejde, gæster og opbevaring samt spisebord, stor opholdsstue og et mindre soveværelse. Stuen er rummelig og lys og i énsuite forbindelse til soveværelse, som er godt udnyttet med et lækkert walk-in skab i forlængelse. Dejligt veludnyttet og smukt istandsat badeværelse, med flotte fliser, væghængt toilet og separat bruseniche. Lejligheden fremstår med flotte originale, solide plankegulve, glatte vægge, moderniseret el og meget mere som sælger kan fortælle om på en fremvisning. Boligen fremvises af sælger selv.





**Anslået teknisk pris:**

kr. 1.444.828

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 men ikke hund

Privat tagterrasse

Legeplads

Cykelparkering

Fællesvaskeri

**Ejendomsoplysninger**

Kommune.....	Gladsaxe
Matr. nr.....	7bk
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	13
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	3.645 / 208.806

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 7 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 1. juni 2019

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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:

**Forsikringsforhold**

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

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

**Anvendelsesudgifter**

A conto varme	kr. 430
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 204
samlede anvendelsesudgifter	kr. 634

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.880

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea 2% kontantlån med afdrag	5.716.186	5.780.686	30. juni 2019	2034	2	Indskud
Nordea Obl. lån uden afdrag	11.875.000	13.214.738	30. juni 2019	2044	2	Indskud

Lån 1:Lånet er tilbagebetalt i 2034.

Lån 2:Lånet er afdragsfrit til 2024 hvorefter afdrag påbegyndes på lånet, medmindre det lægges om inden eller afdragsfriheden forlænges.

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.	921.565
Forbedringer i andelen	kr.	191.671
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.113.236</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
<b>Samlet købspris</b>	<b>kr.</b>	<b>1.113.236</b>
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

### Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.113.236
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.880
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	0
Køber honorar for udarbejdelse af el-tjek	kr.	1.000
Køber honorar for udarbejdelse af vvs-tjek	kr.	0
Køber ejerskiftegebyr administrator	kr.	0
Køber ekspeditionsgebyr til administrator	kr.	0
I alt	<b>kr.</b>	<b><u>1.125.616</u></b>

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