

Stor 2V andelsbolig med altan og elevator



Bakkevolden 13,2. th., 2670 Greve

Købspris	1.137.412
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.725
Anvendelsesudgifter	100
Bolig m2	57
Værelser	2
Byggeår	2006
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, se dog foreningens husorden omkring regler
Udlejning	Delvis jf. vedtægternes §12
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2006
Belåningsprocent	44
Antal boliger	20
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Beliggenheden i Greve Midtby er unik idet ejendommen ligger med alle tænkelige tilbud inden for meget kort afstand. På den ene side har du Rådhuset og Greve Gymnasium og på den anden side et ældrecenter. En gangbro fører dig over til Greve Svømmehal og Greve Centeret, hvor der findes mange lækre forretninger som giver god inspiration til de daglige indkøb. Ejendommen ligger endvidere i tæt afstand til både skole og børnehave. Ligeledes har du Greve Station med mindre end 5 min. gang fra ejendommen, der samtidig er trafikknudepunkt med adskillige budforbindelser.

FORENINGEN

Andelsboligforeningen A/B Greve Midtby IV er stiftet i 2005 og består af 20 andelslejligheder med skønne store altaner. Foreningen er en del af et byggeprojekt bestående af i alt 5 bygninger indeholdende i alt 92 lejligheder. De røde murstensejendomme er omkranset af grøn beplantning, som giver en smuk udsigt fra lejlighederne og der er gode fællesfaciliteter i form af parkeringsmuligheder, elevator og kælderrum.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Greve Midtby - Her bor man i moderne omgivelser, centralt til Greve Midtby og få hundrede meter til Greve Strand. Lejligheden er beliggende i moderne ejendom med elevator og er således særdeles egnet også for det ældre publikum. Boligen byder på en rummelig fordelingsentré med plads til overtøjet og en fantastisk lys og indbydende, stor stue hvorfra der er åben forbindelse til køkkenet, samt udgang til en skøn vestvendt, solrig altan. Køkkenet er moderne og byder på rigtig fin opbevarings- og arbejdsplads, og stuen er rigelig stor til at kunne indrettes med spisebord samt sofaafdeling. Endvidere er der et dejligt badeværelse med både vaskesøjle og separat bruseniche, alt holdt i lyse farver. Roligt soveværelse med indbygget skabe er der også blevet plads til. Hele boligen har iøvrigt et skønt lysindfald og ejendommen er bygget i kvalitetsmaterialer, og boligen fremstår således også i god stand. Til boligen hører et privat kælderrum og der er gode p-muligheder. De anmærkninger der fremgår af el-eftersynes er blevet udbedret af sælger. Dokumentation foreligger derfor.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.048.971

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

Tilladelse til husdyr men ikke hund
Privat altan eller terrasse
Elevator i bygning
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Greve
Matr. nr.....	54r, Greve by, Greve
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	9
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	257.000 / 6.205.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 6 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 5. oktober 2022

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. 0
A conto vand / vandafledning	kr. 100
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 100

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.825

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån	12.279.331	9.924.620	31. december 2023	2048	1	Indskud
Nordea Kredit Rentetilpasningslån	9.183.000	9.184.302	31. december 2023	2046	2,58	Indskud

Lån 1: Fastforrentet lån med afdrag

Lån 2: Nordea rentetilpasningslån - F5 med 10 års afdragsfrihed - Renten er pr. 1.10.2022 refinansieret til 2,5843%. Lånet er afdragsfrit frem til 30.9.2027.

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.	1.137.662
Forbedringer i andelen	kr.	2.705
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	250
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.140.117</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.140.117
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.137.412
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.825
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.500
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

Kontanthandel

I alt **kr. 1.150.737**

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