

Superlækkert 4V andelsrækkehus - Ugeneret og bedste udsigt!

Tinggårdsvej 91, st, 4681 Herfølge



Købspris	549.000
Brutto/netto	2.411/1.943
Boligafgift	8.024
Anvendelsesudgifter	1.000
Bolig m2	110
Værelser	4
Byggeår	2006
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Anskaffelsessum
Venteliste	nej
Husdyr	Ikke oplyst
Udlejning	Op til 2 år med bestyrelsens tilladelse.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2006
Belåningsprocent	75%
Antal boliger	18
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Med let adgang til motorvejen, kort afstand til Køge By, flere lokale shoppingmuligheder og tæt til skov, strand, park og ikke mindst sportsfaciliteter, så er man velforbundet og velforsynet med gode hverdagstilbud der dækker de fleste behov. Skoler og institutioner tæt ved.

FORENINGEN

God forening med professionel drift og ledelse. Foreningen omlagde sine lån i 2016 til lavtforrentede lån med en hvis fast renteperiode (år 2021 hhv. 2016), og har i 2018 kunne nedsætte boligafgiften qua besparelse herpå. Foreningen har en friværdi på 24% af ejendommens værdi og en egenkapital på knap 8,8 mio. Ejendommen er bygget i 2006, og er en del af et mindre es haveanlæg der knytter de tre søskendeforeninger fysisk sammen. AB består af 18 rækkehuse.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til Herfølge, en by i vækst, og indbydende AB Møllebækparken 2. Boligen her har en særligt god beliggenhed ift. sol, ro, udsigt og parkering. Boligen byder på to dejlige udearealer bestående af et mindre terrasseområde foran boligens indgang, og et større stykke have ind mod det store fællesareal. Haven er dejligt afskærmet og ret ugeneret. Her kan solen dyrkes, grillen startes og børnene have en sikker og afskærmet plads at lege på. Indvendigt består boligen, som i øvrigt er særdeles velholdt, af to etager. Nederste etage er et velfungerende socialt opholdsområde, består af praktisk entré med adgang til pænt toilet med fliser, og videre adgang til et særdeles stort stueområde med rigelig plads til større spisebord, sofaområde og fri gulvplads. Stuen er i delvis åben forbindelse til det lækre køkken der byder på en masse god arbejdsrum, praktiske skabsløsninger og alt i HHV. Fra stuen er der udgang til haven. Via elegant integreret trappe kommer vi til 1. salen, som består af 3 gode værelser, alle med en dejlig udsigt og et opløftende lysindfald. På 1.salen er der også et stort flisebadeværelse med brus. Rækkehuset er meget velholdt, har pæne glatte vægge og lofter, moderne el, flotte trægulve og termovinduer. Til boligen hører endvidere et privat opbevaringsskur på ca. 5m² samt egen parkeringsplads.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.307.732

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
Egen have
Egen parkering
Legeplads

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Køge
Matr. nr.....	8bf
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	11
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	356.658 / 5.658.993

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 7 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 1. maj 2018

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:
Intet.

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:
Intet.

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 850
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Strøm til el ventilation a conto	kr. 100
Arbejdweekend depositum	kr. 50
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1000

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 9.024

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD F5 flexlån uden afdrag	12.900.000	13.239.477	31. december 2017	2045	0,66	Indskud
RD F10 flexlån med afdrag	14.755.869	15.621.273	31. december 2017	2045	1,53	Indskud

Lån 1: Der afdrages på ikke gælden af dette lån, renten ligger fast indtil 1.4.2021, hvor renten tilpasses igen.

Lån 2: Der afdrages på gælden, renten ligger fast indtil 1.4.2026, hvor renten tilpasses igen.

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.	554.214
Forbedringer i andelen	kr.	33.517
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	3.500
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>591.231</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	591.231
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	549.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	9.024
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
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
I alt	kr.	<u>565.524</u>

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