

Lys og moderne 3V andelsbolig med sydvestvendt altan

Bakkevolden 15,3. tv., 2670 Greve



Købspris	1.448.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	6.783
Anvendelsesudgifter	700
Bolig m2	90
Værelser	3
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	38
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 busforbindelser.

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. Sælges nu nedsat med ca. 273.000 i forhold til maksimalprisen - Afslaget er indregnet i den udbudte pris. Boligen tilgås via trapper eller elevator til 3. sal, og byder dig velkommen via et dejligt indgangsparti til en fordelingsentré med plads at indrette sig på. Fra entréen er der adgang til alle rum med undtagelse af køkkenet, som tilgås via stuen. Lejligheden byder på en stor, lys og sydvestvendt stue med plads til både spiseområde samt sofa/tv område. Køkkenet tilgås fra stuen og er moderne i sit udtryk og indrettet med god skabs- og arbejdsplads og plads til mindre spiseplads. Fra køkkenet er adgang til den rummelige og solrige altan. Dejligt badeværelse med separat bruseniche og vaskesøjle og hertil to gode værelser. Til boligen er der et opbevaringsrum via opgang nr. 9. Den enkelte andelshaver har selvstændig varmaflæsning via egen måler, men fælles forsyningsanlæg i foreningen. Varmekilde er Greve fjernvarme og sælgers månedlige forbrug har historisk været på ca. 500 kr. pr. måned..



Anslået teknisk pris:

kr. 2.994.509

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.....	16
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	360.000 / 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:
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:
Jf. vurderingsrapport.

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 500
A conto vand / vandaflledning	kr. 200
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 700

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 7.483

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån	13.094.232	12.710.795	31. december 2021	2048	1	Indskud
Nordea Kredit None	9.183.000	9.234.584	31. december 2021	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.	1.621.056
Forbedringer i andelen	kr.	100.000
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.721.056</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>273.056</u>
Samlet købspris	kr.	1.448.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.448.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	7.483
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

I alt **kr. 1.463.983**

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