

## Fantastisk hyggelig og velbeliggende andelsrækkehus med solrig, privat have og egen parkeringsplads



### Kroparken 23, 3500 Værløse

Købspris	1.394.827
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.498
Anvendelsesudgifter	304
Bolig m2	66
Værelser	2
Byggeår	1986
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, jf. §11 kan en andelshaver fremlejer i op til 2 år efter 6 måneders beboelse. Boligen skal igen bebos i min 1 år før nu fremlejeperiode af op til 2 år kan tillades.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1985
Belåningsprocent	12
Antal boliger	27
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	

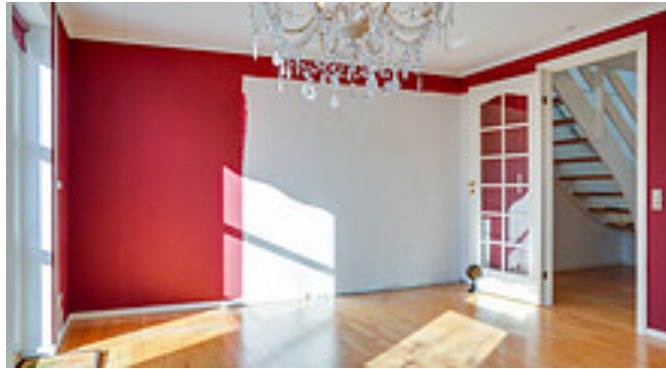
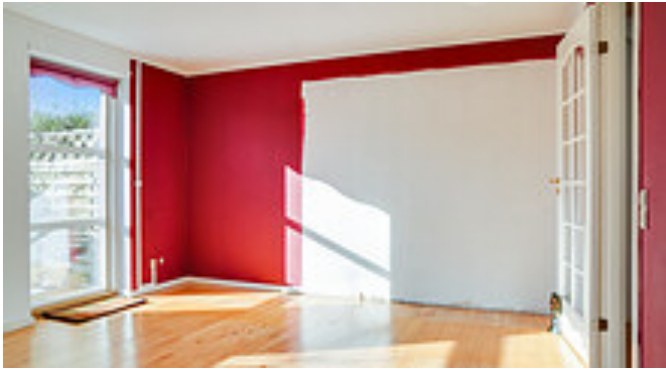
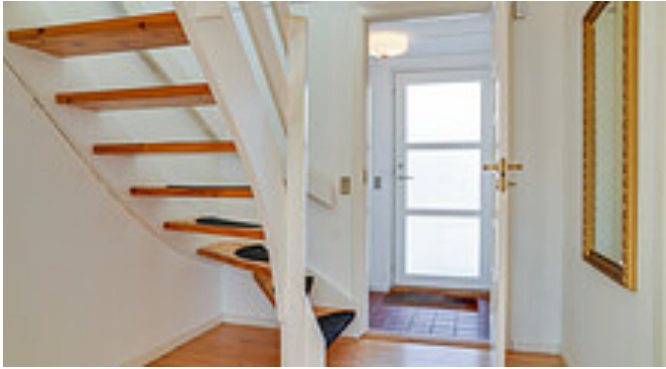
## OMRÅDET



## FORENINGEN

### ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Kroparken i Kirke Værløse... Her bor du i en super sund forening, i et meget roligt område i din egen lille enklave af ro, hygge, atmosfære og godt naboskab. Boligen byder på mange fordele, blandt andet ligger den for enden af en lukket vej, har egen parkeringsplads i overdækket carport, charmerende indgangsparti med plads til ophold samt et større privat skur. På den anden "side" af boligen findes en fantastisk sydvest-vendt privat have, som er meget ugeneret og godt vokset til og med et rigt fugleliv, ro og masser af sol og læ for vinden. Her kan alle de gode OG halvgode sommerdage nydes fuldt ud. Selve boligen er i velholdt stand og med et moderniseret badeværelse. Her er entré hvorfra der er adgang til gangen med trappe op til førstesalen, adgang til badeværelse samt til det stuerummet hvorfra der er udgang til haven. Stuen er lys og indbydende og med gode indretningsmuligheder. Badeværelset er særdelse stort med dejlig bruseniche, vaskemaskine og god plads at være på. På førstesalen et stor opholdsrum i åben forbindelse til boligens køkken, som er ældre, men velholdt og godt integreret. Fra begge boligens etager er der en herlig udsigt udover det omkringliggende område. Indkøb: Værløse Bymidte Farum Torv Netto er 200m væk Ganløse skov, Ryget Skov, Hareskoven Sønder sø (5km rundt) for gåture, stisystem over til (få hundrede meter) Fælleshus som kan lejes Egen varmforsyning via Naturgas Vand via foreningen



**Anslået teknisk pris:**

kr. 1.625.399

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 inkl. hund  
Egen have  
Privat carport  
Privat p-plads  
Fælleslokale

**Ejendomsoplysninger**

Kommune.....	Furesø
Matr. nr.....	17o
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1-373-23-2
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	119.000 / 3.669.000

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 6 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 4. februar 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:

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. 0
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 171
Renovation	kr. 104
Opkrævningsgebyr	kr. 29
<hr/> samlede anvendelsesudgifter	kr. 304

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.802

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Kontantlån med fast rente og afdrag	4.210.632	4.303.017	31. december 2019	2032	1,36	Indskud
Nykredit Kontantlån med fast rente og afdrag	1.107.039	1.141.027	31. december 2019	2045	2,26	Indskud

Lån 1:Fastforrentet lån med afdrag.

Lån 2:Fastforrentet lån med afdrag.

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.	1.348.627
Forbedringer i andelen	kr.	59.900
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-18.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	4.300
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.430.827</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
<b>Samlet købspris</b>	<b>kr.</b>	<b>1.430.827</b>
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

### Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.394.827
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.802
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	<b>kr.</b>	<b><u>1.406.129</u></b>

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