

Fantastisk hyggelig og velholdt andelsbolig (halvt dobbelthus) med solrig, privat have og egen parkeringsplads

Kroparken 14, 3500 Værløse



Købspris	1.295.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.497
Anvendelsesudgifter	1.250

Bolig m2	66
Værelser	2
Byggeår	1986
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja

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.

Udlejning

Forældre køb	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 med smukke frugttræer, 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 særdeles god og velholdt stand og den byder på entré hvorfra der er adgang til et praktisk rum, trappe op til førstesalen, adgang til badeværelse samt til det store stuerum hvorfra der er udgang til haven. Stuen er lys og indbydende og med mange 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 velholdt og godt integreret. Fra begge boligens etager er der en herlig udsigt udover det kuperede boligområde og dejligt kig til den smukke Kirke i byen. 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 Lavenergivinduer og døre fra april 2015





Anslået teknisk pris:

kr. 1.699.589

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

Husdyr tilladt inklusive hund
Egen have
Privat carport
Fælleslokale

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Furesø
Matr. nr.....	17o
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1-373-14-2
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 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:

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 600
A conto vand / vandafledning	kr. 382
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 169
Renovation	kr. 99
samlede anvendelsesudgifter	kr. 1250

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.747

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nykredit Kontantlån med fast rente og afdrag	4.847.749	4.971.216	31. december 2017	2032	1,36	Indskud
Nykredit Kontantlån med fast rente og afdrag	1.170.352	1.208.841	31. december 2017	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.	1.348.746
Forbedringer i andelen	kr.	145.750
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	4.650
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.499.146</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
 Samlet købspris	kr.	1.499.146
 Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.295.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.747
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

Kontanthandel

I alt **kr. 1.307.247**

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