

## Andelshus - FANTASTISK mulighed for at bo i SKØN natur i stort hus



### Grønhøj 16, 3630 Jægerspris

Købspris	570.336
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	10.694
Anvendelsesudgifter	3.029
Bolig m2	219
Værelser	7
Byggeår	1950
Energimærke	E
Vurderingsprincip	Offentlig vurdering
Venteliste	nej
Husdyr	Ja - se husorden for regler omkring husdyr.
Udlejning	Delvist jf. vedtægternes §12.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2002
Belåningsprocent	73,5
Antal boliger	145
Antal erhverv	11
Antal leje	1
Hjemmeside	



## OMRÅDET

I det naturskønne Kyndby Huse ligger denne andelsboligforening med kun få minutters gang til rekreativt område med stisystem og kort afstand til skov samt Isefjorden med badestrand og mulighed for sejlads samt fiskeri mv. Byen har sit eget kulturhus og der er Brugs, skole og sportshal.

## FORENINGEN

Hyggelig andelsboligforening opført i 1950 bestående af 140 andelsboliger, 16 restlejligheder og 3 erhverv og er blandt en af Danmarks største andelsboliglandsbyer. Charming huse, som alle er ret forskellige og spænder lige fra finske træhuse til beton og murstenshuse. Alle huse har egen have. Foreningen har gode fællesfaciliteter som fælleshus, tennisklub, yoga, mulighed for bådplads samt billardklub.

## ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Kyndby Huse som er en klynge på 154 huse der ligger i smukke og naturskønne omgivelser i bunden af Isefjorden og med udsigt over Orø. Beliggenheden og huset er svært at beskrive med ord, det skal opleves! Huset ligger på næste 3.000 m<sup>2</sup> stor grund, der delvist er meget velanlagt og delvist udlagt som naturgrund. Grunden er ugeneret og ligger op til et naturbeskyttet område, og byder på vild udsigt over vand og natur. Huset på 219 meget velfordelte m<sup>2</sup> er designet så der er udsigt fra de fleste rum og huset fungerer generelt rigtig godt. Blandt andet bydes der på stor velkomst hall, to kæmpe stuer én suite, hvorfra der er udgang til terrasse og haven, hele 5 regulære værelser, stort badeværelse og særdeles rummeligt spisekøkken. I kælderen er der ca. 120 m<sup>2</sup> til rådighed og de bruges i dag på vaskerum, værksted, opbevaring og to disponible rum. Endvidere er der toilet i kælderen også. Kendetegnenende for huset er at der er store og mange vinduer hvilket trækker naturen og haven med indenfor og giver en følelse af at bo i pagt med omgivelserne. En sjælden mulighed for at komme til at bo HELT unikt. Boligen fremvises af ejer selv.



**Anslået teknisk pris:**

kr. 2.249.418

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  
Egen parkering  
Fælleslokale

**Ejendomsoplysninger**

Kommune.....	Frederikssund
Matr. nr.....	23e m.fl. Kyndby By, Kyndby
Zonestatus.....	Landzone
Andel nr.....	15
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	219 / 12.997

**Servitutter**

På hovedejendommen er der tinglyst 1 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 21. juli 2014

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 og aftale med ejer.

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. 1700
A conto vand / vandafledning	kr. 600
Fælles antenne	kr. 0
TV pakke	kr. 194
Tagfond	kr. 535
samlede anvendelsesudgifter	kr. 3029

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 13.723

## Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Bank Renteswap	542.744	542.744	30. juni 2018	31.12.2025	2,13	Indskud
Nordea Bank Renteswap	4.186.780	4.186.780	30. juni 2018	31.12.2025	2,15%	Indskud
Nordea Bank Renteswap	3.652.405	3.653.405	30. juni 2018	31.12.2019	4,3	Indskud
Nordea Bank Renteswap tilknyttet lån 1	1.653.047	1.653.047	30. juni 2018	31.12.2025	1,8	Indskud
Nykredit Lån med tilknyttet renteombytningsaftale (SWAP)	67.530.000	67.531.351	30. juni 2018	31.12.2019	4,33	Indskud
Nykredit Lån med afdrag og fast rente på 1,8% til 2015	22.027.771	22.082.179	30. juni 2018	2047	1,8	Indskud

Lån 1:Ny indgået renteswap med effekt fra 1.1.2020 hvor den delvist (resterende del) erstatter renteswappen der udløber per 31.12.2019.

Lån 2:Ny indgået renteswap med effekt fra 1.1.2020 hvor den delvist erstatter renteswappen der udløber per 31.12.2019

Lån 3:Se lån 3 - Denne swap aftale udløber 31.12.2019 og erstattes af nye aftaler.

Lån 4:Se lån nr. 1

Lån 5:Rente på 4,33% frem 31.12.2019 og uden afdrag. AB har allerede indgået ny aftale med långiver, således lånet erstattes og opdeles i to nye lån, på hhv. 58.849.000 uden afdrag frem til 31.12.2025 og med tilknyttet renteswap på 2,15% og lån på 8.200.000 med afdrag og tilknyttet renteswap på 2,13%. Begge lån med tilhørende renteaftaler har effekt fra 1.1.2020 til og med 31.12.2025.

Lån 6:Lån med tilknyttet renteombytningsaftale (SWAP). Renten er fastlåst til 1,8% frem til 30.12.2015 og der afdrages fuldt ud på lånet.

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.	570.336
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>570.336</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
<b>Samlet købspris</b>	<b>kr.</b>	<b>570.336</b>
Andet løseøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

### Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	570.336
Forudbetaling af boligafgift	kr.	13.723
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. 591.559**

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