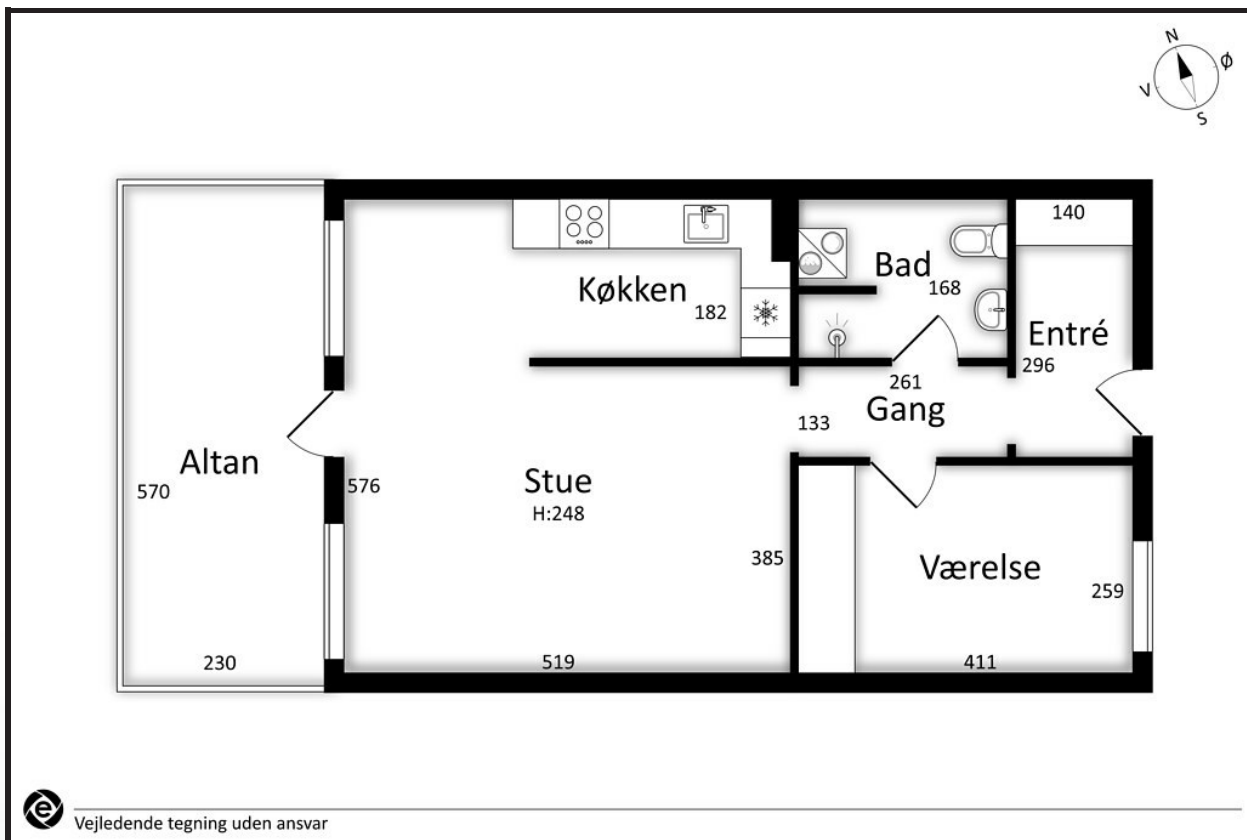


Super hyggelig og indbydende 2V andelsbolig med egen terrasse og stort badeværelse



Egeskovvej 32 2665 Vallensbæk

Købspris	1.194.029
Brutto/netto	4.676/ 3.875
Boligafgift	3.779
Anvendelsesudgifter	1.626
Bolig m2	60
Værelser	2
Byggeår	1988
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Offentlig vurdering 2012
Venteliste	Nej
Husdyr	Nej
Udlejning	Ja, se §12 i vedtægter. Lignende vilkår som efter lejeloven.
Forældre køb	Nej
Foreningens stiftelse	2002
Belåningsgrad	42
Antal boliger	100
Antal erhverv	0
Antal leje	35
Hjemmeside	0



OMRÅDET

Centralt beliggende ejendom med let adgang til motorvejsnettet og offentlig transport (S-tog). Endvidere tæt til Idrætscenter, ridecenter, golfbane og Vallensbæk Strand med hyggelig badehavn og skøn badestrand med rig mulighed for, at nyde udendørslivet fuldt ud. Gåafstand til Vallensbæk Nærcenter med rigtigt mange indkøbsmuligheder

FORENINGEN

Sund og veldrevet andelsboligforening bestående af 100 andelsboliger plus 35 lejeboliger. Lejeboligerne konverteres og frasælges typisk, i forbindelse med fraflytning af lejer, hvilket gavner foreningens økonomi yderligere på sigt.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Egeskovparken!

Foreningen emmer og af en hyggelig atmosfære, ro og plads til at føle sig hjemme...

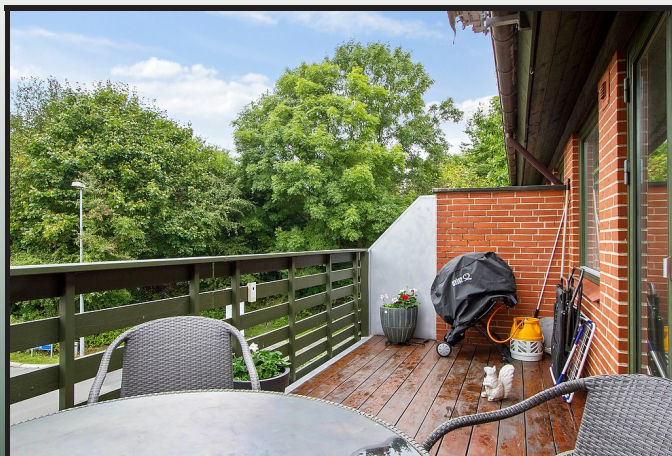
Boligen byder via et indbydende indgangsparti med udendørs repos velkommen til en bolig med RIGTIG meget at byde på!

Boligen er sat i stand for ca. 160.000 indenfor de sidste fem år og fremstår i dag i både særdeles god og velholdt stand.

Fra den rummelige entre med plads til overtøjet er der via fordelingsgang adgang stue, soveværelse og badeværelse. Lejlighedens helt centrale rum er den store vinkelstue der er i delvis åben forbindelse til køkkenet. Her er der plads til et decideret spiseområde og en stor hygge-/tv stue, og stuen betjener således en funktion normalt svarende til to stuer. Fra stuen er der udgang til den store og solrige private terrasse med trædæk som virkelig er boligens særlige vartegn, og hvorpå mange kvalitetstimer og oplevelser kan nydes. Køkkenet er moderne og i god kvalitet med gode HHV, skabsplads og masser af arbejdsrum.

P-plads? Kælderrum?

Termovinduer, behandlede parketgulve, nye kontakter, flere nye stik herunder antennestik, indbyggede skabe, flisegulv i entre, gang og badeværelse. Varmeanlæg med automatisk styring (Danfoss styresystem), der har hjulpet sælger med at få en stor del af



Anslået teknisk pris:

kr. 2.032.200

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

Altan/terrasse
Gårdmiljø
Legeplads

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Vallensbæk
Matr. nr.....	3ah
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	225-1010-02
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	60 / 6.536

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 8 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 03-03-2017

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:

De i lejligheden værende HHV jf. vurderingsrapport

Køber gøres opmærksom på at der ikke gives garanti for funktionsdygtigheden af ovennævnte hårde hvidevarer.

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 550
A conto vand / vandaflledning	kr. 650
Fælles antenne	kr. 0
Kabel-tv	kr. 426

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 5.405
-----------------------------------	-----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
BRF, F3 Rentetilpasningslån	kr. 7.679.755		30-09-2017	2040 år	0,03 %	Indskud
BRF, F9 rentetilpasningslån	kr. 23.147.000	kr. 24.963.556	30-09-2016	Ikke oplyst år	1,6 %	Indskud
BRF, 22% Kontantlån	kr. 33.024.773		30-09-2017	2045 år	2,2 %	Indskud
BRF, F5 rentetilpasningslån	kr. 12.814.155		30-09-2017	2046 år	0,14 %	Indskud
BRF, 21% kontantlån	kr. 14.639.106		30-09-2017	2046 år	2,13 %	Indskud

Lån 1: Der afdrages fuldt ud på lånet frem til år 2040 hvor det er betalt ud.

Lån 2: Fast rente frem til 30-09-2024, hvortil der også er aftalt afdragsfrihed. Lånet genforhandles til den tid.

Lån 3: Der afdrages fuldt ud på lånet frem til år 2045 hvor det er betalt ud.

Lån 4: Der afdrages fuldt ud på lånet som er tilbagebetalt år 2046. Nuværende rente er aftalt frem til 1.10.2021.

Lån 5: fast rente og fulde afdrag. Lånet er tilbagebetalt i år 2046.

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. 1.050.000
Forbedringer i andelen	kr. 147.279
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr. 8.000
Særligt tilpasset inventar	kr. 4.750
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr. 1.194.029

Evt. nedslag i formueandelen	kr. 0
------------------------------	-------

Samlet købspris	kr. 1.194.029
------------------------	----------------------

Andet løsøre der kan købes separat	kr. 0
------------------------------------	-------

I alt at betale, hvis løsøret tilkøbes	kr. 1.194.029
--	----------------------

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr. 1.194.029
Forudbetaling af boligafgift / depositum	kr. 5.405
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr. 6.875
Køber honorar for udarbejdelse af foreningens vurderingsrapport	kr. 1.750
Køber honorar for udarbejdelse af foreningens el-tjek	kr. 0
Køber honorar for udarbejdelse af foreningens vvs-tjek	kr. 0
Køber ejerskiftegebyr administrator	kr. 0
Køber ekspeditionsgebyr til administrator	kr. 0

I alt	kr. 1.208.059
-------	----------------------

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