

Fantastisk 77m2 stor 2v'ers andelsbolig med solrig altan og køkken-alrum



Lysbroparken 149, 2. sal, 8600 Silkeborg

Købspris	249.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.356
Anvendelsesudgifter	900
Bolig m2	77
Værelser	2
Byggeår	2006
Energimærke	B
Vurderingsprincip	Anskaffelsesprisen
Venteliste	nej
Husdyr	ja, se husorden for detaljer
Udlejning	Ja, se vedtægter §11 for detaljer
Forældrekøb	tilladt
Foreningens stiftelse	2007
Belåningsprocent	78
Antal boliger	32
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

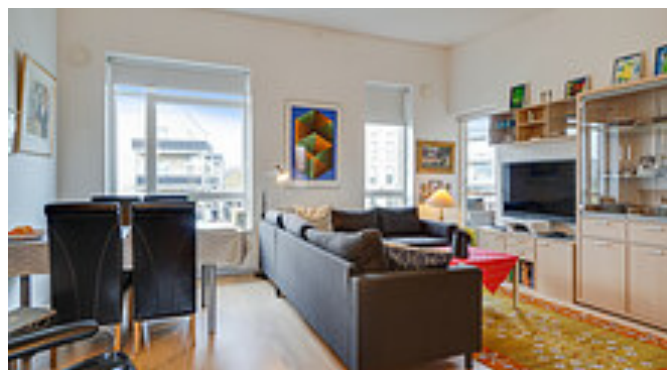
Smukt, naturskønt og tæt på Silkeborg by.

FORENINGEN

Selvadministrerende forening med styr på drift og økonomi. Foreningen har to fastforrentede lån på hhv. 0,5% og 1%, hvoraf det ene er med afdrag, således afdrages der pænt hvert år på gælden, hvilket har givet en stabil stigning i andelskronen de senere år. Foreningen kunne primo 2022 nedsætte boligafgiften for denne type bolig med knap 500 dkr på grund af en positiv drift.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Ørnsøparken - En forening stiftet i 2007, samtidig med bygningen stod færdigopført. Her bor man i rolige og naturskønne omgivelser og tæt på Silkeborg by. For fremvisning kræves dokumentation for mulig finansiering af køb. Kontakt os på 71996919. Til lejligheden her hører en privat carport! Lejligheden ligger på 2. sal og derfor er der en smuk udsigt til Silkeborgs kuperede landskab og skove og fra den sydvest-vendte altan kan solen nydes i fulde drag. Boligen består af en entre der fører ind til den store sydvestvendte stue, som sammen med køkkenet, der er i delvis åben forbindelse, er boligens hjerte. Stuen er stor og rummelig og let at indrette. Fra stuen er der udgang til den skønne terrasse og den åbne forbindelse til køkkenet binder boligen godt sammen. Køkkenet er velholdt og fra bygningens opførelse i 2006 og indeholder masser af god skabs- og arbejdsplads. Dejligt soveværelse med indbygget skab og endvidere et dejligt stort badeværelse, tidstypisk for perioden, med flisegulv med gulvvarme, separat bruseniche og vaskesøjle. Boligen fremstår i god stand og med termovinduer og parketgulve.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.466.487

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

Forældre køb tilladt

Tilladelse til husdyr inkl. hund

Privat altan eller terrasse

Egen have

Privat carport

Privat p-plads

Legeplads

Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Silkeborg
Matr. nr.....	212r
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	290.000 / 9.760.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 13 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 9. november 2020

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:

Ingen

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 900
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 900

Boligafgift + anvendelsesudgifter	kr. 6.256
-----------------------------------	-----------

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Obligationslån uden afdrag	26.164.000	25.558.827	31. december 2021	2049	1	Indskud
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag	12.833.316	12.833.316	31. december 2021	2036	0,5	Indskud

Lån 1:Fastforrentet obligationslån med afdragsfrihed til oktober 2029.

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

Andelshandel modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	331.823
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>331.823</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>-82.823</u>
 Samlet købspris	kr.	414.646
 Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	249.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	6.256
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.	<u>262.756</u>

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