

Skøn 3V, 87m2 andelsbolig med egen sydvestvendt altan...



Halsskovvej 78D,1., 4220 Korsør

Købspris	455.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	6.403
Anvendelsesudgifter	825
Bolig m2	87
Værelser	3
Byggeår	2005
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Anskaffelssum
Venteliste	nej
Husdyr	Ja
Udlejning	Ja, se §12 - Op til 2 år.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2005
Belåningsprocent	48
Antal boliger	16
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

FORENINGEN

Forening stiftet i 2005 bestående af 16 boliger. I 2023 omlagde foreningen sit 1% kontantlån og fik en kursgevinst på ca. 3,7 mio, hvilket har bidraget yderligere til foreningens gode økonomi. I dag har foreningen et fastforrentet 4% kontantlån med afdrag, og en friværdi i forhold til købesummen anno 2005 på ca. 52%.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Halsskovhaven Etape 2 - Her bor man i luftige og rolige omgivelser, omgivet af gode naboer og tæt adgang til naturen. Lejligheden ligger på 1. sal og tilgås let via trappe eller elevator samt svalegang. Boligen er indrettet med fordelingsentre, to gode værelser, en stor sydvestvendt, lys og rummelig stue hvorfra der er udgang til sydøstvendt altan, samt et rummeligt køkken med god opbevaringsplads og arbejdsområde, samt opvasker. Endvidere et større badeværelse med separat brus, god skabsplads samt vaskemaskine. Boligen er opført i 2005 og alt interiør fremstår i original men meget velholdt stand. Foreningen skifter fra gas til fjernvarme som varmekilde pr. 1.10.2024, og foreningen har afholdt udgiften til tilslutning dertil. Boligen fremvises efter aftalt og ved bekræftet mulig finansiering samt et generelt tilsagn om kendskab til beliggenhed samt ønske om at bo i området. Vurderingsrapport samt energimærke foreligger endnu ikke, men er undervejs, hvorfor værdierne for disse pt er anslået, og vil blive erstattet af de faktuelle oplysninger straks de foreligger.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.561.542

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
Privat altan

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Slagelse
Matr. nr.....	1zg
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	4
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	303.894 / 4.167.964

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 2 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 22. august 2024

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 boligen værende skabe

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. 600
A conto vand / vandafledning	kr. 225
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 825

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 7.228

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån med afdrag	10.103.547	10.303.586	31. december 2023	2053	4	Indskud

Lån 1: Fast rente og afdrag - Lånet er betalt ud i år 2053, medmindre det omlægges forinden til et lavere forrentet kontantlån.

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.	824.874
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.	824.874
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	369.874
Samlet købspris	kr.	455.000
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	455.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	7.228
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.125
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.	469.353

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