

Salgsopstilling

Adresse: Syrenhaven 54, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 26.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Syrenhaven 54, en perle af et rækkehus, der med sin moderne arkitektur og eksklusive WoodFac træpaneler skiller sig ud i Havdrup. Dette hjem fra 2021 byder på en boligoplevelse ud over det sædvanlige, hvor luksus og komfort går hånd i hånd.

Med sine 129 veludnyttede kvadratmeter er boligen indrettet til den moderne familie, der værdsætter åbne rum, lys og en høj standard. Her er tænkt på hver en detalje for at skabe en ramme om det gode liv, hvor hverdagens rutiner og familiens samvær kan udfolde sig i smukke omgivelser.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien, med tæt på både Havdrup Skole og daginstitutionen Eventyrhaven, hvilket sikrer en tryk og nem hverdag for de mindste. Samtidig er området kendt for sit stærke fællesskab og de mange grønne områder, der indbyder til leg og afslapning.

Dette hjem er unikt i Havdrup og tilbyder en sjælden mulighed for at bo i en ejendom, der kombinerer det bedste fra to verdener: det moderne og det naturlige. Med en beliggenhed i et eftertragtet område, er dette rækkehus en investering i både livskvalitet og fremtid.

Gå ikke glip af chancen for at blive den næste ejer af Syrenhaven 54, hvor fremtidens boligdrømme allerede er blevet til virkelighed. Her kan du skabe dit eget hjem med plads til både hverdag og fest - et sted, hvor nye minder venter på at blive skabt.

Sælger har udbedret fejl og mangler i el-eftersynsrapporten og udbedret også alle fugerne.

Vigtig information:

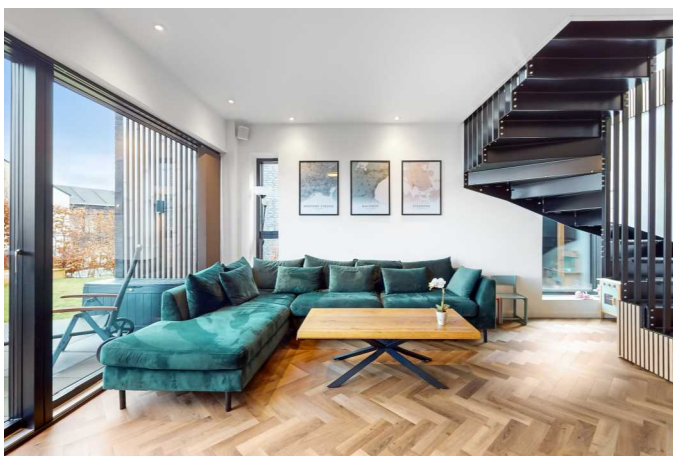
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Syrenhaven 54, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 26.07.2024



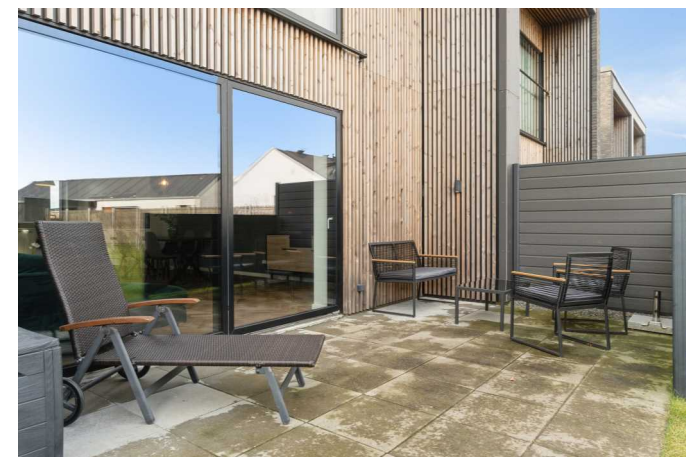
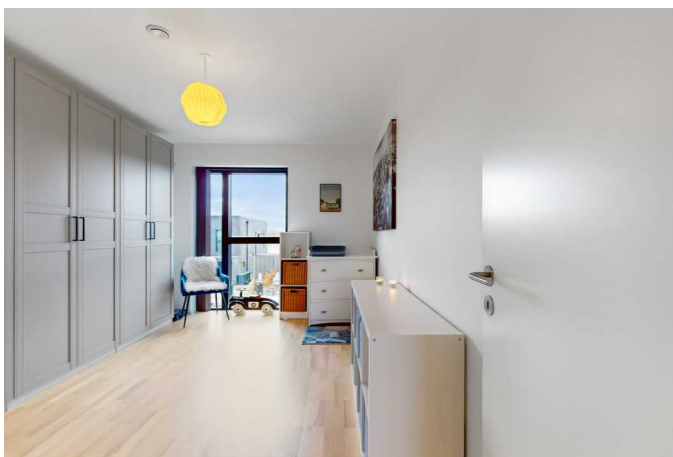
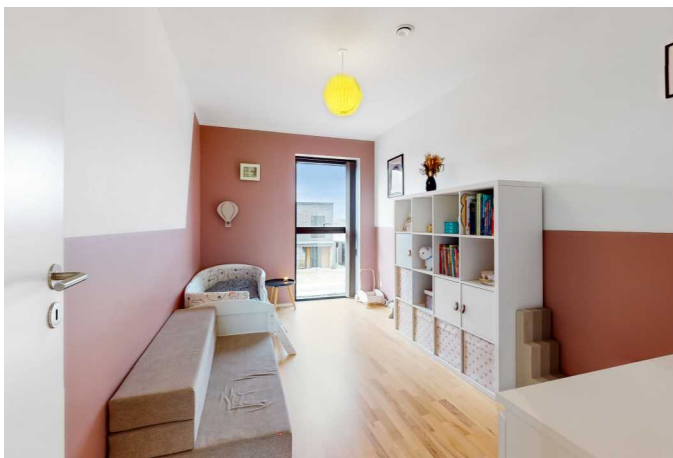
Udendørs



Adresse: Syrenhaven 54, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

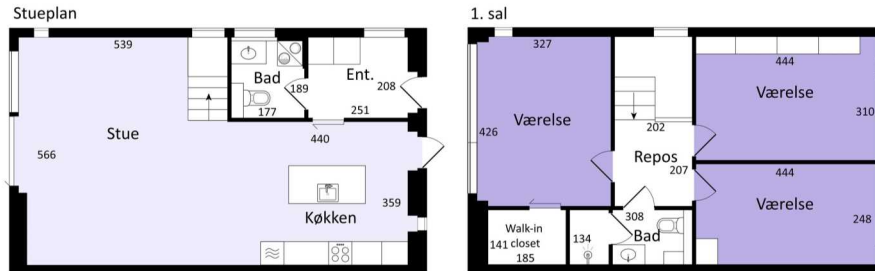
Dato: 26.07.2024



Adresse: Syrenhaven 54, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 26.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Syrenhaven 54, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 26.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Solrød
Matr.nr.:	19 dg Ulvemose, Havdrup
BFE-nr.:	100175626
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.536.000 kr.
Grundværdi:	1.264.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.828.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.011.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	228 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	65 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
- heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Butiks- og erhvervsskiltning
Forbud mod spillehaller i Solrød Kommune
Havdrup Vest
Havdrup Vest, Revideret

Kommuneplaner:

Solrød Kommuneplan 2021
Særligt værdifuldt landbrugsområde
Havdrup Vest 2

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.12.1974 lbnr. 30432-18 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv,
Vedr 24D, 24E Filnavn: 18_E_193
Nr. 3 lyst d. 10.01.2021 lbnr. 1012572518 Filnavn:
af762407-b1f2-4b85-8e1d-8b01476b8b84

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Ja

Navn: .
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køgeplade - Siemens
Indbygningsovn - Siemens
Integreret køl/frys - Siemens
Integreret opvaskemaskine - Siemens
Indbygningsemhætte - Falmece Gerson

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Syrenhaven 54, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 26.07.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.115 Forbrug: 3,83 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Adresse: Syrenhaven 54, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 26.07.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	14.427	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.988	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.639	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, 2023	kr.	22	I alt	kr.	4.028.850
Grundejerforening	kr.	3.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	4.306			
Ejerudgift i alt 1 år		34.381			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.651 md./ 271.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.147 md./ 217.768 år v/25,88%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.07.2024
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Syrenhaven 54, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 26.07.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen:
--	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.210.104	2.210.104	1.713.140	DKK	1	113.166	26,50	4,05			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.