

Salgsopstilling

Adresse: Maglekæret 34H, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: SC-0021-0101
Ejerudgift/md.: kr. 3.675

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Maglekæret 34H, en lys og indbydende lejlighed beliggende i det attraktive Solrød Strand. Denne 76 kvadratmeter store bolig byder på tre veludnyttede værelser, der sammen med de nyligt renoverede varmevekslere sikrer et behageligt indeklima og økonomisk varmeforbrug.

Lejligheden er en ende lejlighed, hvilket betyder ekstra ro og privatliv. Her kan du nyde solens stråler fra morgen til aften, både på den velholdte svalegang og den indbydende altan, der for nylig er blevet malet, ligesom resten af bygningens ydre. Det er det perfekte sted at slappe af efter en lang dag eller at underholde gæster i de varmere måneder.

Beliggenheden er ideel for den moderne familie eller det aktive par. Med Uglegårdsskolen og flere daginstitutioner, herunder Parkbo børnehave og Nøddebo, inden for nem rækkevidde, er familielivet gjort enkelt. Foruden uddannelsesinstitutionerne er du også tæt på Jersie station, hvilket gør pendling til en leg, og du finder alt hvad du behøver af indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter og rekreative områder inden for kort afstand.

Denne lejlighed er en unik mulighed for at skabe et hjem med både komfort og bekvemmelighed. Med dens solrige aspekter, praktiske placering og nylige forbedringer, er Maglekæret 34H klar til at byde sine nye ejere velkommen. Lad denne lejlighed være rammen om dit næste kapitel.

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: Steffen Christensen

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Maglekæret 34H, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SC-0021-0101
Ejerudgift/md.: kr. 3.675

Dato: 26.06.2024



Adresse: Maglekæret 34H, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SC-0021-0101
Ejerudgift/md.: kr. 3.675

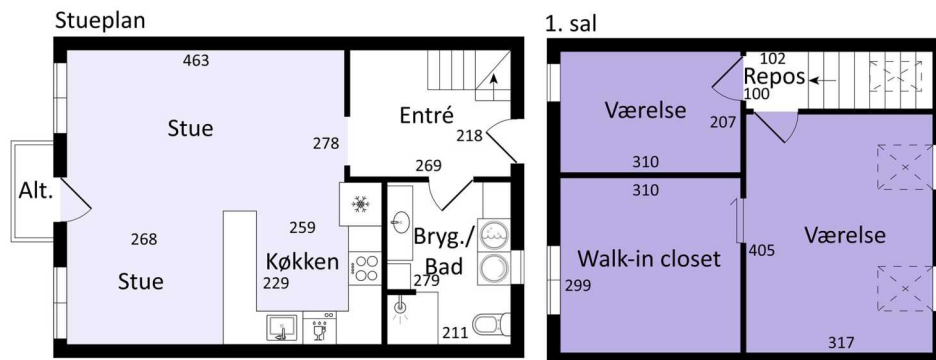
Dato: 26.06.2024



Adresse: Maglekæret 34H, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SC-0021-0101
Ejerudgift/md.: kr. 3.675

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Maglekæret 34H, 2680 Solrød Strand
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: SC-0021-0101
 Ejerudgift/md.: kr. 3.675

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Solrød
Matr.nr.:	14 hx Jersie By, Jersie m.fl.
BFE-nr.:	262834
Ejerl.nr.:	165
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.425.000 kr.
Grundværdi:	1.507.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.940.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.205.600 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:

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

Bosch - Tørretumbler
 Electrolux - Vaskemaskine
 Siemens - Opvasker
 Grohe - Toilet og vask
 Beko - Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	84 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	44 m ²
Heraf areal i	35 m ²
Heraf andre arealer:	5 m ²
BBR-boligareal:	76 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	66/2905
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Forbud mod spillehaller i Solrød Kommune
 Boliger ved Maglekærvej, Jersie Strand

Kommuneplaner:

Solrød Kommuneplan 2021

Maglekæret

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.07.1943 lbnr. 2969-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, KORREKT AKT 18_AI_684 Filnavn: 18_B_550
 Nr. 2 lyst d. 20.03.1964 lbnr. 4801-18 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Servitутten findes ikke i akten. Bestilles på Rigsarkivet. Udtalelsesdato 15.04.1999 eller 02.07.2007 -
 Nr. 3 lyst d. 14.06.1969 lbnr. 10535-18 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 18_AR_239
 Nr. 4 lyst d. 21.06.1982 lbnr. 12517-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 18_BE_547
 Nr. 5 lyst d. 28.01.1983 lbnr. 2542-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 18_BE_547
 Nr. 6 lyst d. 30.06.1986 lbnr. 26067-18-S0001 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 18_BY_13
 Nr. 7 lyst d. 30.06.1986 lbnr. 926067-18-S0001 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Maglekæret., Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 18_AR_239
 Nr. 8 lyst d. 26.03.1987 lbnr. 7316-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 18_AR_239
 Nr. 9 lyst d. 02.03.1988 lbnr. 7591-18 Tillægstekst Dok om beplantning af støjvold., Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 18_AR_239

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

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum
 Parkering (først til mølle)
 Fællesvaskeri

Adresse: Maglekæret 34H, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: SC-0021-0101
Ejerudgift/md.: kr. 3.675

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt

Forbrugsafhængige udgifter:**Årligt varmemeforbrug:**

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Sælger oplyser varmemeforbrug pr. 10.07.2023 - 10.04.2024 til 6.442,98 kr.
Aconto varme 650 kr. pr. måned.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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

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 salgsoptilling, 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 forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Maglekæret 34H, 2680 Solrød Strand
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: SC-0021-0101
 Ejerudgift/md.: kr. 3.675

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.894	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	9.524	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Ejerforening	kr.	24.656	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	1.850
Rottebekæmpelse	kr.	26	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
			Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	2.418.925
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.					
Ejerudgift i alt 1 år		44.100			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.677 md./ 164.128 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.957 md./ 131.485 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: 22.06.2024
 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/landingside>

Adresse: Maglekæret 34H, 2680 Solrød Strand
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: SC-0021-0101
Ejerudgift/md.: kr. 3.675

Dato: 26.06.2024

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