

Dejligt andelsrækkehus (i gældsfri forening) med vestvendt have og plads til familie



Maglekæret 53A, 2680 Solrød Strand

Købspris	2.029.137
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.136
Anvendelsesudgifter	970
Bolig m2	104
Værelser	4
Byggeår	1987
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	ja, også hund.
Udlejning	Ja, i op til 2 år jf. §11.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1987
Belåningsprocent	0
Antal boliger	36
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	

OMRÅDET



FORENINGEN

Forening stiftet i 1987 med et stort kontant indskud, og de sunde økonomiske takter er fastholdt i foreningen gennem således at den i dag fremstår gældsfri.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Maglekæret 2 - Her bor man meget centralt i dejlige og familievenlige Solrød Strand med alle tænkelige faciliteter indenfor meget kort afstand. Foreningen er stiftet i 1987 og har en særdeles god økonomi og er helt uden gæld. Via et hyggeligt og brugbart østvendt indgangsparti/terrasseareal tilgås boligen som består af 105m² fordelt på 2 plan. I stueplan er der blandt andet en stor stue der er i delvis åben forbindelse med køkkenet. Der er GOD plads i stuen til såvel hyggestue som spiseafdeling, ja nuværende ejer har sågar fået plads til et klaver. Køkkenet er velholdt, rummeligt og med god arbejdsplads. Fra køkkenet går man videre ud i et dejligt nyrenoveret bryggers med vaskefaciliteter, håndvask, mere skabsplads og endnu en udgang til indgangspartiet. Endvidere et stort og meget velholdt badeværelse med brus. Førstesalen er meget effektivt indrettet uden nogen spildte m², og består af fordelingsgang med adgang til tre gode værelser og endnu et stort og meget velholdt brusebadeværelse. Fra stuen er der udgang til hyggelig, solrig og privat vestvendt have. Haven er indrettet med delvis græs- og fliseareal. Til boligen hører der et privat skur, og der er fælles parkeringsareal for foreningens beboere og gæster, dog uden faste pladser.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.029.137

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

Husdyr tilladt inklusive hund

Egen have

Egen parkering

Legeplads

Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	Solrød
Matr. nr.....	14ha
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	34
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	177.789 / 5.613.060

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 3 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 4. september 2019

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:

Jf. vurderingsrapport og sælgers opgjorte liste over løsøre der kan købes med separat.

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:

Forsikringsforhold

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

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 700
A conto vand / vandaflledning	kr. 270
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 970

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.106

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
------------------	----------	-----------	----------	-------------	-------	----------

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.	1.949.319
Forbedringer i andelen	kr.	67.801
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	12.017
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.029.137</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	2.029.137
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	2.029.137
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.106
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.000
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>2.042.243</u>

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