

Salgsopstilling

Adresse: Lersøparken 3, st. mf., 4220 Korsør
Kontantpris: 625.000Sagsnr.: EK-0002-8353
Ejerudgift/md.: 1.524

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Lersøparken 3, st. mf., en lejlighed der byder på en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Denne 44 m² store lejlighed, opført i 1979, er det ideelle valg for dig, der søger en overskuelig og hyggelig base.

Lejligheden byder på en praktisk planløsning, der er ideel for singlen eller parret. Her kan I nyde hverdagen uden at gå på kompromis med pladsen. Stuen er hjertet i hjemmet, og herfra har I adgang til en stor altan, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder i det fri. Forestil jer de lune sommeraftener, hvor døren til altanen står åben, og I kan nyde middagen eller et glas vin under åben himmel.

Badeværelset er udstyret med en separat bruseniche, og det praktiske køkken gør det nemt at tilberede dagens måltider. Med privat parkeringsplads for beboerne er der altid nem og bekvem adgang til jeres nye hjem.

Til lejligheden hører også et stort værksted/garage på 20m² med plads til bilen, opbevaring eller den pladskrævende hobby - Mulighederne er mange.

Denne lejlighed er placeret i Korsør, en by der byder på en skøn blanding af natur, kultur og byliv. Her er I tæt på alt det, der gør hverdagen nem og behagelig, og med en kort køretur kan I nå både strand og skov, hvilket giver jer rig mulighed for at nyde naturen.

Opdag mulighederne i denne charmerende lejlighed, der venter på at blive jeres nye hjem. Her kan I skabe en hverdag med plads til både afslapning og aktivitet. Velkommen til Lersøparken 3, st. mf. - et hjem med sjæl og charme.

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: Mette Pedersen

Adresse: Lersøparken 3, st. mf., 4220 Korsør
Kontantpris: 625.000Sagsnr.: EK-0002-8353
Ejerudgift/md.: 1.524

Dato: 19.04.2024



Stue



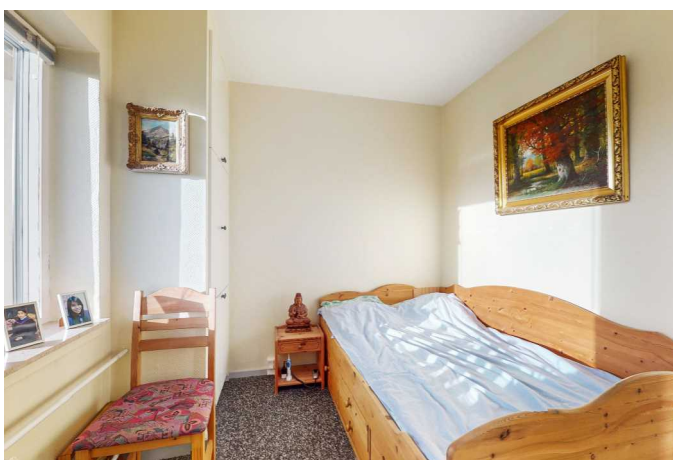
Stue



Køkken



Badeværelse



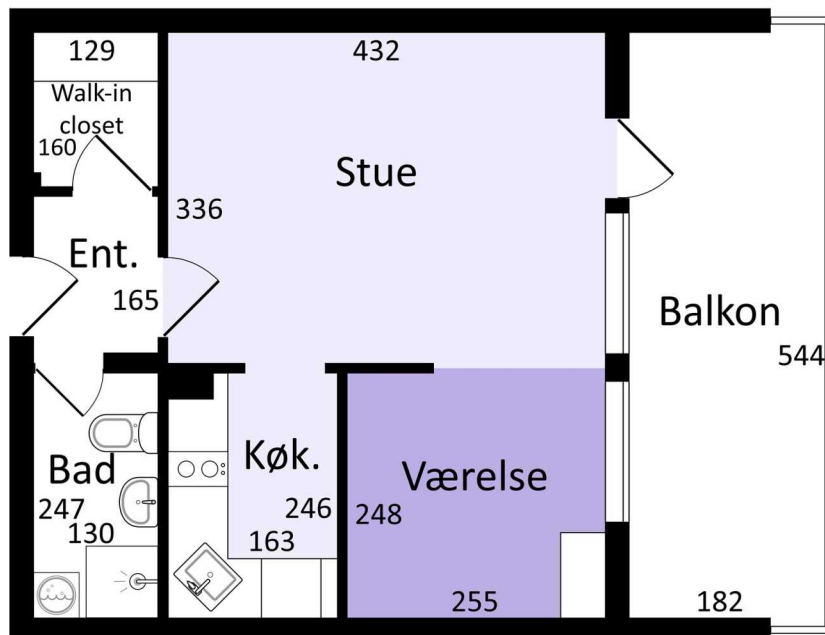
Soveværelse



Gårdmiljø

Adresse: Lersøparken 3, st. mf., 4220 Korsør
Kontantpris: 625.000Sagsnr.: EK-0002-8353
Ejerudgift/md.: 1.524

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lersøparken 3, st. mf., 4220 Korsør
Kontantpris: 625.000

Sagsnr.: EK-0002-8353
Ejerudgift/md.: 1.524

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 38 c Korsør Markjorder m.fl.
BFE-nr.: 277020
Ejerl.nr.: 20
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 354.000 kr.
Grundværdi: 78.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 283.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 62.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 64 m²
Heraf tinglyst boligareal: 40 m²
Heraf andre arealer: 24 m²
BBR-boligareal: 44 m²
Øvrige arealer: 24 m²
- Garage: 24 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 64/2596
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 6.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Byplanvedtægt nr. 9 Boligområde ved Halsskovvej/Birkemoseve
Lokalplan nr. 35. Lersøparken, boligområde

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022
Bragesvej - Lersøparken
Planstrategi med Agenda21-stra
Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2019
Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2022
Planstrategi for Slagelse kommune
Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.03.1884 lbnr. 901366-24 Tillægstekst Dok om sidespor mv
Nr. 2 lyst d. 12.03.1906 lbnr. 901367-24 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 24_E_203
Nr. 3 lyst d. 26.07.1969 lbnr. 4918-24 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 24_P_32
Nr. 4 lyst d. 17.10.1978 lbnr. 2378-24 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp
se akt
Nr. 5 lyst d. 06.03.1984 lbnr. 2326-24 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening
Nr. 6 lyst d. 25.02.1985 lbnr. 2116-24 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening,
Se akt
Nr. 8 lyst d. 14.01.2015 lbnr. 1005983803 Filnavn:
d8d30453-3715-4f5f-8b0e-df816287b213

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

Kælderrum
Cykelkælder
Værksted

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lersøparken 3, st. mf., 4220 Korsør
Kontantpris: 625.000Sagsnr.: EK-0002-8353
Ejerudgift/md.: 1.524

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Ejerforeningens forsikringspolice foreligger endnu ikke.

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.: 3.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 325 pr. måned til varme

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Lersøparken 3, st. mf., 4220 Korsør
Kontantpris: 625.000

Sagsnr.: EK-0002-8353
Ejerudgift/md.: 1.524

Dato: 19.04.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Grundskyld	693	Kontantpris/udbetaling	625.000
Ejendomsværdiskat	1.444	Tinglysningsafgift af skødet	5.650
Ejerforening	16.128	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
Rottebekæmpelse	26	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	2.500
		Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	1.825
		Berigtigelsesomkostninger, ANSLÆT	8.000
		I alt	644.475
		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	18.292		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.609 md./ 43.303 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.857 md./ 34.282 år v/27,06%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024
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: Lersøparken 3, st. mf., 4220 Korsør
Kontantpris: 625.000

Sagsnr.: EK-0002-8353
Ejerudgift/md.: 1.524

Dato: 19.04.2024

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

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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.