

Salgsopstilling

Adresse: Skovvang 37, 4690 Haslev
Kontantpris: 2.850.000Sagsnr.: MP-0014-7067
Ejerudgift/md.: 2.741

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

På den lukkede vej Skovvang 37 finder I en skøn, lyst indrettet villa, der henvender sig til børnefamilien såvel som det unge eller ældre par, der ønsker en tilværelse i hyggelige Haslev, hvor I dækkes ind med alt, I har brug for i hverdagen. Velkommen til!

Med bilen parkeret i carporten bevæger I jer indenfor i boligens rummelige entré, der sikrer en behagelig velkomst i hjemmet. Herfra har I adgang til boligens første badeværelse i lyse rammer og med en lækker bruseniche og gulvvarme samt boligens første værelse, der fremstår lyst og rummeligt.

Videre ind fra entréen når I det skønne fællesrum, der forbinder spisestue og køkken nydeligt. Et fantastisk lysindfald sikrer en herlig rumfornemmelse, og man kan lige forestille sig mange hyggestunder her - blandt andet over madlavningen i det stilfulde køkken med grønt inventar og træbordplader. Herfra har I adgang til bryggerset med gulvvarme og plads til vaskefaciliteter og opbevaring. I forlængelse af fællesrummet er tilbygningen fra 2016, der foruden gulvvarme også byder på loft til kip og ovenlysvinduer i stuen. Herfra har I udgang til en skøn fliseterrasse og den hyggelige have!

Boligen byder på endnu 2 gode værelser, hvor I fra det ene har adgang til endnu et lækkert badeværelse i samme stil som det andet - og her også med lækkert spabad til ekstra hverdagsluksus!

I jeres nye postnummer 4690 Haslev byder jeres nærområde på et godt naboskab, stisystem til børnenes skole og daginstitution, grønne områder samt gode indkøbsmuligheder til hverdag og fornøjelse. Hertil kan I blive del af det brede foreningsliv med blandt andet svømmehal, fodboldklub, badminton og meget mere. Fra byen går et direkte tog til København via Køge, ligesom I også kun har 5 minutter til motorvej. Kort sagt - I dækkes ind med alt til hverdagen!

Book fremvisningen nu!

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.

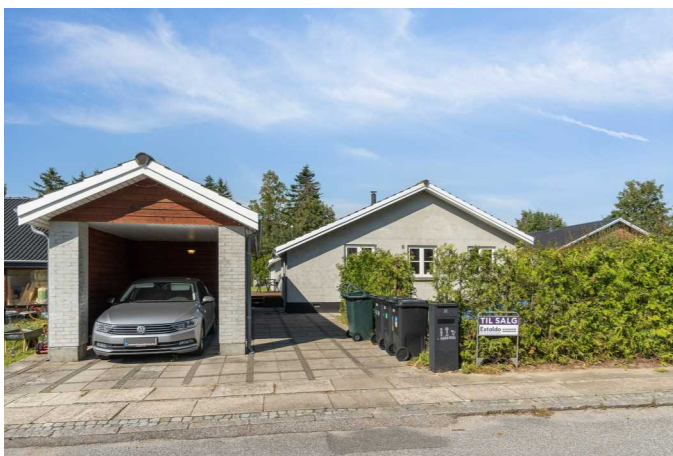
Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Skovvang 37, 4690 Haslev
Kontantpris: 2.850.000Sagsnr.: MP-0014-7067
Ejerudgift/md.: 2.741

Dato: 19.04.2024



Køkken



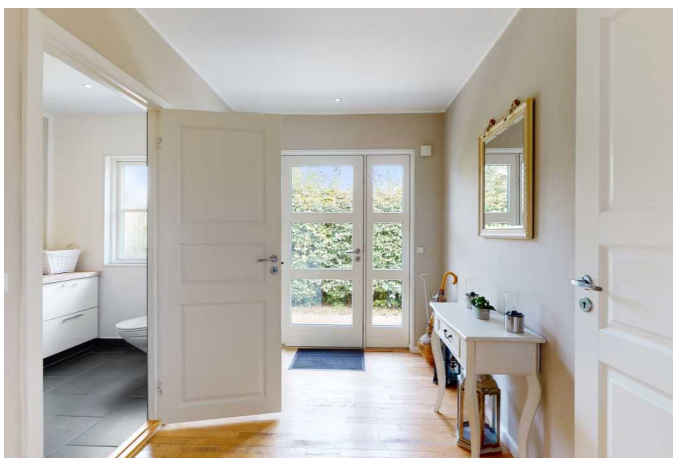
Set fra vejen



Stue



Spisestue



Gang



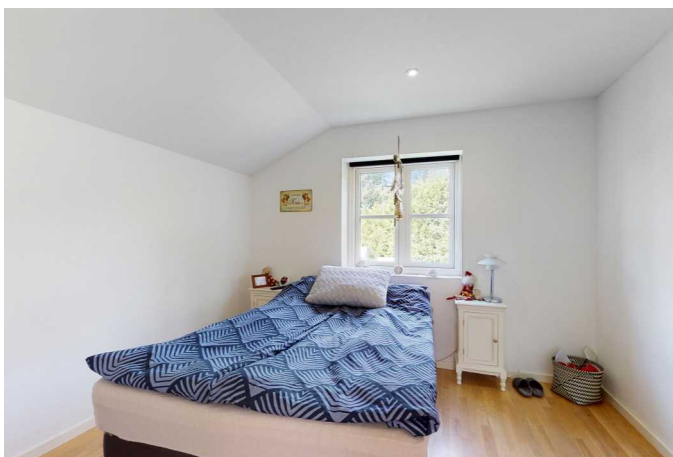
Stue

Adresse: Skovvang 37, 4690 Haslev
Kontantpris: 2.850.000Sagsnr.: MP-0014-7067
Ejerudgift/md.: 2.741

Dato: 19.04.2024



Spisestue



Soveværelse



Køkken



Køkken



Set fra haven

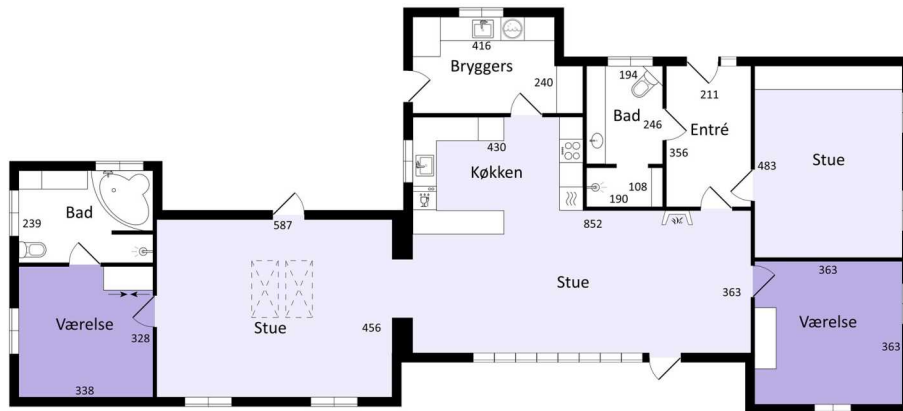


Set fra haven

Adresse: Skovvang 37, 4690 Haslev
Kontantpris: 2.850.000

Sagsnr.: MP-0014-7067
Ejerudgift/md.: 2.741

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skovvang 37, 4690 Haslev
Kontantpris: 2.850.000

Sagsnr.: MP-0014-7067
Ejerudgift/md.: 2.741

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 8 et Haslev By, Haslev
BFE-nr.: 2492465
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1962/2016

Arealer*

Grundareal udgør: 839 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 172 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Andre bygninger: 42 m²
- heraf Carport 32 m²
- heraf Udhus 10 m²

Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato: 04.08.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 02.02.1939 lbnr. 905527-26 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 26_K_105
Nr. 2 lyst d. 01.05.1961 lbnr. 1435-26 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 26_N_113
Nr. 3 lyst d. 24.09.1962 lbnr. 3298-26 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 05.11.1975 lbnr. 13006-26 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 26_K_105

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.653.000 kr.
Grundværdi: 1.914.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.122.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.531.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovvang 37, 4690 Haslev
Kontantpris: 2.850.000Sagsnr.: MP-0014-7067
Ejerudgift/md.: 2.741

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes 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.: 16.320 Forbrug: 15.290,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmekonsum udgjorde i 2022 kr. 16.383,80,-

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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Skovvang 37, 4690 Haslev
Kontantpris: 2.850.000Sagsnr.: MP-0014-7067
Ejerudgift/md.: 2.741

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Skorstensfejning
Røttemekæmpelse
Husforsikring
Renovation

Pr. år

12.250
10.824
191
165
4.900
4.565Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	2.850.000
Tinglysningsafgift af skødet	18.950
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	8.000
I alt	2.876.950

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

32.895

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.253 md./ 195.041 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.898 md./ 154.772 år v/26,88%
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, 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: Skovvang 37, 4690 Haslev
Kontantpris: 2.850.000

Sagsnr.: MP-0014-7067
Ejerudgift/md.: 2.741

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
Totalkredit/3,9% Obligationslån	Obligationslån	1.801.000	1.801.000	1.807.139	DKK	3,93	87.829	25,00	4,73			Nej	

Tilbehør:
Bosch vaskemaskine
Gram opvaskemaskine
Siemens køleskab + fryser
Siemens induktionsplade
Siemens ovn
Silverline emhætte

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.

Brændeovn: Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 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 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.

Estaldo

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



Adresse: Skovvang 37, 4690 Haslev
Kontantpris: 2.850.000

Sagsnr.: MP-0014-7067
Ejerudgift/md.: 2.741

Dato: 19.04.2024
