

Salgsopstilling

Adresse: Nygade 26A, 1. th., 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.375.000Sagsnr.: EK-0018-4039
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 15.05.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Nygade 26A, 1. th - en attraktiv og moderne lejlighed, der byder på en unik kombination af nybygget charme og en placering, der sætter dig i centrum af Haslevs pulserende byliv. Opført i 2020, står denne bolig som et friskt pust i bybilledet, klar til at blive dit nye hjem.

Med sine 93 veludnyttede kvadratmeter, er lejligheden ideel for både singler, par og små familier, der ønsker at bo centralt, men stadig med en følelse af ny og moderne boligstandard. Her er du kun et stenkast fra torvet, hvor byens hjerte slår, og du kan nyde godt af de mange lokale butikker og caféer, der bidrager til et levende bymiljø.

Foruden den korte gåtur til bymidten og hovedgaden, er denne lejlighed også placeret med nem adgang til alle hverdagens nødvendigheder. Et lægehus finder du lige rundt om hjørnet, og med skole, dagligvarebutikker, busforbindelser, svømmehal, idrætshal og bibliotek inden for en behagelig gåafstand, er alt, hvad du behøver, inden for rækkevidde.

Denne lejlighed er ikke kun attraktiv på grund af sin placering og stand - den kommer også til en skarp pris, der gør den til en oplagt mulighed for den prisbevidste køber, der ikke vil gå på kompromis med kvalitet og beliggenhed.

Grib chancen for at blive en del af et levende bysamfund i en lejlighed, der kombinerer det bedste af nybyggeri med en central placering i charmerende Haslev. Nygade 26A, 1. th er en oplagt mulighed for dig, der drømmer om et hjem, hvor komfort, kvalitet og nærhed til byens tilbud går hånd i hånd. Velkommen hjem.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Nygade 26A, 1. th., 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.375.000Sagsnr.: EK-0018-4039
Ejerudgift/md.: kr. 830

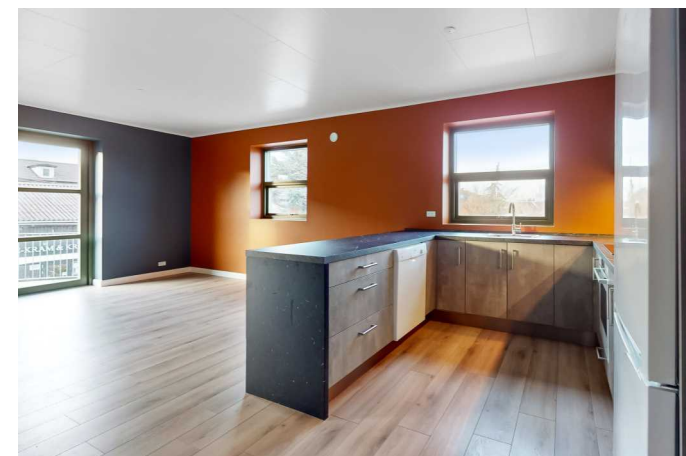
Dato: 15.05.2024



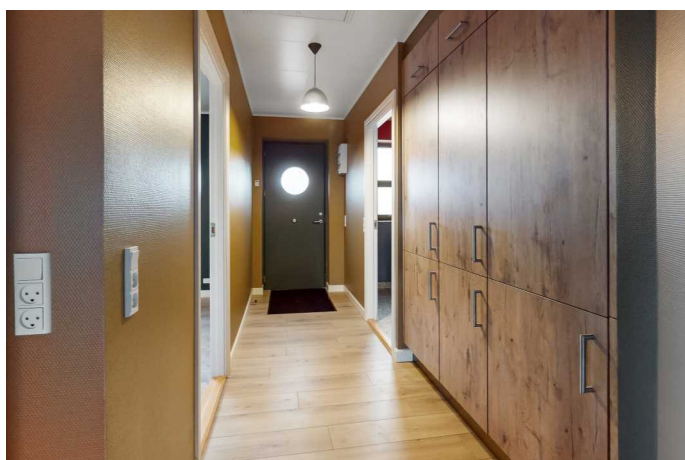
Stue



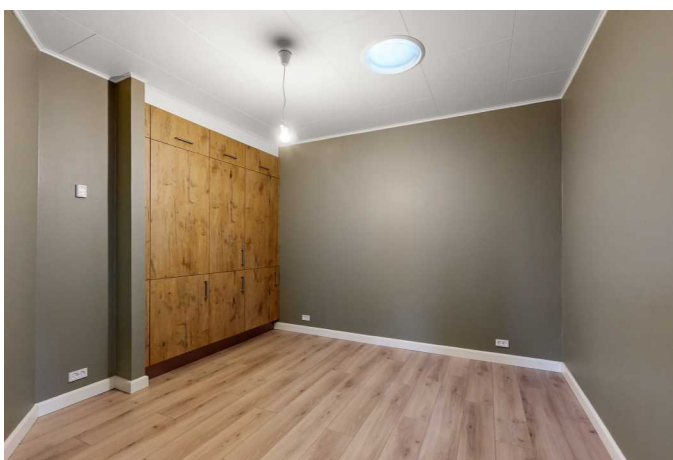
Køkken



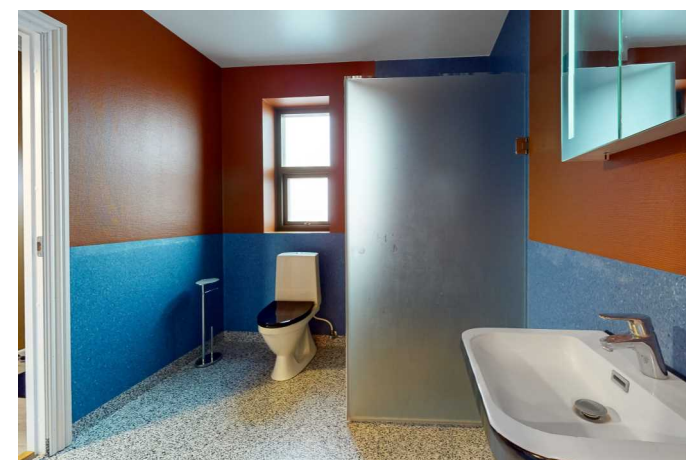
Køkken



Gang



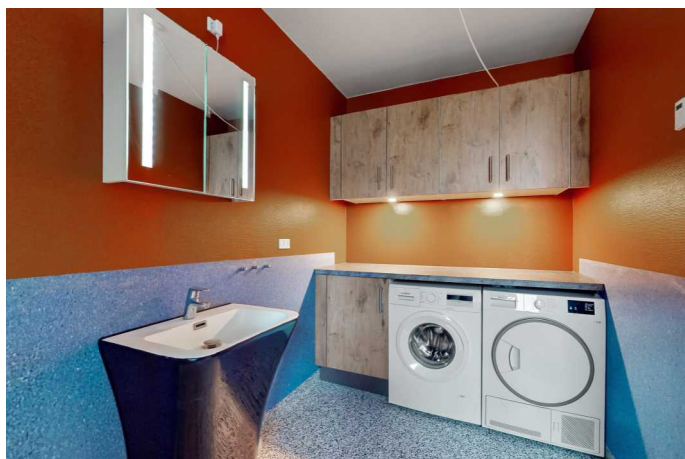
Værelse



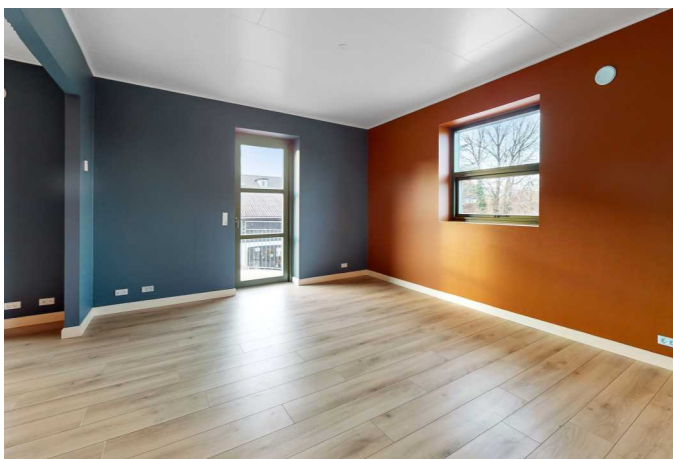
Badeværelse

Adresse: Nygade 26A, 1. th., 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.375.000Sagsnr.: EK-0018-4039
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 15.05.2024



Badeværelse



Stue



Værelse



Værelse



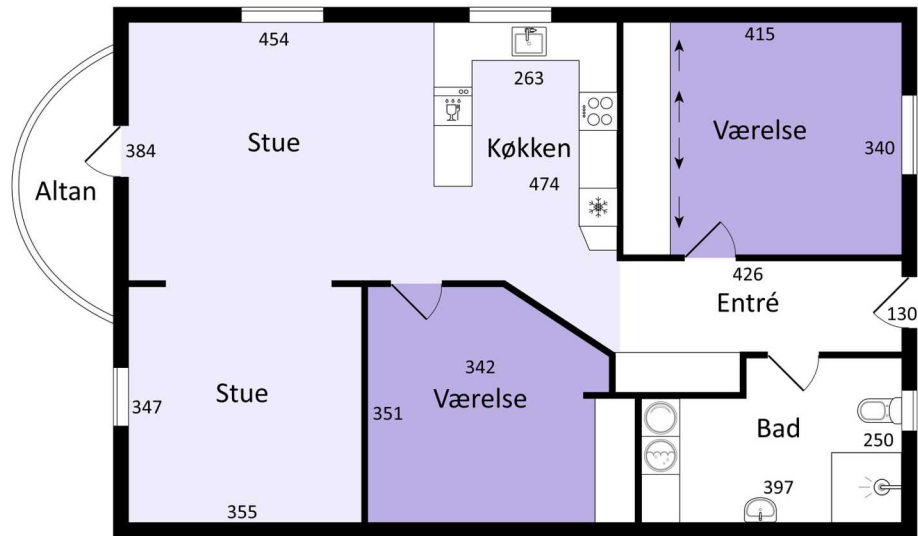
Udendørs



Udendørs

Adresse: Nygade 26A, 1. th., 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.375.000Sagsnr.: EK-0018-4039
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 15.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nygade 26A, 1. th., 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: EK-0018-4039
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 15.05.2024

Ejendomsdata:		
Ejendommen		
Ejendomsstype:	Ejerlejlighed	
Må benyttes til:	Helårsbeboelse	
Kommune:	Faxe	
Matr.nr.:	12 kp Haslev By, Haslev	
BFE-nr.:	100400332	
Ejerl.nr.:	4	
Zonestatus:	Byzone	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg	
Vej:	Privat fællesvej	
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år:	2020	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Offentlig vurdering pr.	2023	
Ejendomsværdi:		
Grundværdi:	1.278.000 kr.	
Grundlag for ejd. værdiskat:		
Grundlag for grundskyld:	1.022.400 kr.	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk		

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Bosch
Ovn - Bosch
Kølefryseskab - Beko
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*	
Tinglyst areal:	93 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	93 m ²
BBR-boligareal:	93 m ²
Ejerforeningsforhold	
Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	93/372
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Haslev midtby

Kommuneplaner:
Faxe Kommuneplan 2021-2033
Jernbanegade/Vestergade

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 14.08.1903 lbnr. 906041-26 Tillægstekst Dok om fjernelse/evt fjernelse mv
Nr. 2 lyst d. 06.03.1987 lbnr. 3200-26 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 26_O_154
Nr. 3 lyst d. 30.01.1989 lbnr. 1263-26 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 26_O_154
Nr. 4 lyst d. 03.04.2020 lbnr. 1011788194 Filnavn: 9461de8f-0745-458b-804a-f1f7affdae94
Nr. 5 lyst d. 05.10.2020 lbnr. 1012297687 Filnavn: 8cb3e80e-97a9-4275-a871-9d0a843ad987
Nr. 6 lyst d. 01.09.2021 lbnr. 1013224618 Filnavn: 878b8fef-291a-473f-bccb-4f53ab82ce44

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

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Nygade 26A, 1. th., 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.375.000Sagsnr.: EK-0018-4039
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 15.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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.: 1.556 Forbrug: 2.065,00 kWh 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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Adresse: Nygade 26A, 1. th., 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.375.000Sagsnr.: EK-0018-4039
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 15.05.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse, ANSLÅETkr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år

2.045
2.431
4.957
524Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr.
kr.
kr.
kr.
kr.1.375.000
10.150
1.500
2.500
1.825
1.390.975

I alt

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

9.956

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.897 md./ 94.764 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.265 md./ 75.176 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 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: 15.05.2024
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: Nygade 26A, 1. th., 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: EK-0018-4039
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 15.05.2024

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.

Udgifter:

Da ejendommen netop er udstykket til 4 enheder er vi fra sælger oplyst udgifter for hele ejendommen som vi har delt i 4 i nærværende ejerudgifter.