

Salgsopstilling

Adresse: Strandstræde 4, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: EK-0009-2813
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Strandstræde 4, en bolig hvor historisk charme og moderne bekvemmeligheder mødes i en perfekt balance. Dette 144 kvadratmeter store byhus byder på en unik kombination af byliv og maritim atmosfære, idet det ligger i kort gåafstand til både indkøbsmuligheder og offentlig transport, samt til den hyggelige lystbådehavn, hvor der er plads til båd og mulighed for vinteropbevaring lige ved siden af huset.

Hjemmet åbner op til en lukket og ugenert have, der inviterer til afslapning og samvær i de gamle, velbevarede omgivelser. Her kan du nyde solskinsdage og grillaftener i fred og ro, mens byens puls stadig kan mærkes blot et stenkast fra din hoveddør.

For børnefamilien er dette hus ideelt placeret med både den velrenommerede Baggesens skole og daginstitutionen Mariehønen inden for nem rækkevidde, hvilket gør hverdagens logistik til en leg. Og med en privat parkeringsplads på hele 80 kvadratmeter, er der altid plads til familiens bil lige ved døren.

Strandstræde 4 er mere end et hus; det er en mulighed for at skabe et hjem med sjæl og varme, hvor fortidens æstetik smukt forenes med nutidens behov. Dette er et hjem for livsnyderen, der værdsætter nærhed til både natur og kultur, og som ønsker at bo centralt, men stadig med plads til privatliv og uforstyrrede stunder.

Tag det første skridt mod dit nye liv i Korsør og oplev selv, hvordan dette hus kan blive rammen om din families 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: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Strandstræde 4, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: EK-0009-2813
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

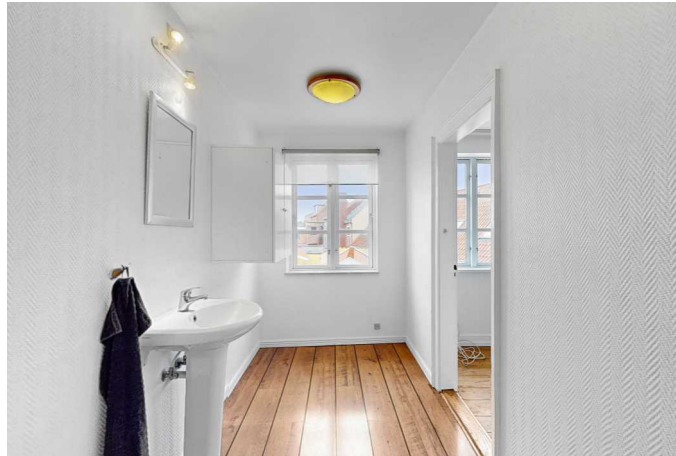
Dato: 31.08.2024



Adresse: Strandstræde 4, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: EK-0009-2813
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 31.08.2024



Adresse: Strandstræde 4, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: EK-0009-2813
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandstræde 4, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: EK-0009-2813
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

| | |
|---------------------|---|
| Ejendomstype: | Villa, 1 fam. |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Slagelse |
| Matr.nr.: | 93 Korsør Bygrunde |
| BFE-nr.: | 5352596 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Alment vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Offentlig |
| Kloak: | Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg |
| Varmeinstallation: | Fjernvarme/blokvarme |
| Opført/ombygget år: | 1860/1981 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr. | 2022 |
| Ejendomsværdi: | 1.210.000 kr. |
| Grundværdi: | 344.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 968.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld: | 275.200 kr. |

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

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør: | 246 m ² |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 104 m ² |
| Kælderareal: | 0 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 40 m ² |
| Boligareal i alt: | 144 m ² |
| Andre bygninger: | 0 m ² |

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Korsør bymidte

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022

Fiskergade - Slottensgade

Servitutter:Nr. 1 lyst d. 06.02.1860 lbnr. 900681-24 Tillægstekst Dok om adgang over
ejendommen til udførelse af renovationDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**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: Strandstræde 4, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: EK-0009-2813
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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 boligskatteform, 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. Boligskatteformen 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 boligskatteformen i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteformen for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen 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.

Adresse: Strandstræde 4, 4220 Korsør
 Kontantpris: kr. 1.650.000

 Sagsnr.: EK-0009-2813
 Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

| | kr. | Pr. år | Kontantbehov ved køb | kr. | |
|-------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.937 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 1.650.000 |
| Grundskyld | kr. | 3.055 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 11.750 |
| Husforsikring | kr. | 5.768 | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET | kr. | 8.000 |
| Renovation | kr. | 5.020 | | | |
| Rottebekæmpelse | kr. | 31 | I alt | kr. | 1.669.750 |

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

18.811

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/nettoydelser 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.313 md./ 111.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.374 md./ 88.494 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 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: 31.08.2024 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: 1/2 - 1/8

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: Strandstræde 4, 4220 Korsør
Kontantpris: kr. 1.650.000Sagsnr.: EK-0009-2813
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 31.08.2024

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |

Tilbehør:

Køleskab - Samsung
Opvaskemaskine - Logik
Vaskemaskine - Ukendt
Tørretumbler - Miele
Emhætte - Gagenau
Ovn - Siemens

Forsikringsforhold:**Vejrlig - Selvrisiko ved voldsomt sky- eller tøbrud**

For skader sket i kælder ved voldsomt sky- eller tøbrud gælder en fast selvrisiko på 4.187 kr. (2021)