

Salgsopstilling

Adresse: Konsul Bejers Allé 26, 4. th., 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SC-0016-1885
Ejerudgift/md.: kr. 2.954

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Konsul Bejers Allé 26, 4. th - en indbydende og velholdt lejlighed fra 2007, der byder på en unik kombination af moderne komfort og betagende udsigter. Med sine 95 kvadratmeter er denne lejlighed ideel for både singler, par og små familier, der værdsætter kvalitet og beliggenhed.

Lejligheden er indrettet med stort køkken/alrum og stue i et, med adgang til begge altaner. Derudover to gode værelser samt stort badeværelse med vaskefaciliteter.

Denne lejlighed er præget af en atmosfære af rummelighed og lys, forstærket af de høje skråvægge, der tilføjer karakter og charme til boligen. De to altaner, orienteret mod øst og vest, inviterer til afslapning og nydelse af den smukke udsigt over Holbæk Fjord og byens grønne områder - perfekt til at starte og afslutte dagen på.

Lejligheden er en sjældent udbudt bolig, hvor herlighedsværdien er i top. Den praktiske indretning med tre værelser giver plads til både privatliv og samvær. Elevatoren i bygningen sikrer nem adgang til denne lejlighed på 4 sal, og med en privat parkeringsplads er hverdagens logistik let og bekvem.

Beliggenheden er ideel med tæt på Absalonskolen og Villa Kulla Daginstitution, hvilket gør denne adresse attraktiv for familier. For de praktisk anlagte er det værd at bemærke, at ejendommen for nylig har fået etableret en pumpebrønd, hvilket er en væsentlig forbedring af ejendommens infrastruktur.

Oplev den rolige atmosfære og det skønne miljø, som Konsul Bejers Allé 26, 4. th tilbyder. En lejlighed, der kombinerer det bedste af byliv og natur, og som venter på at blive dit nye 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.

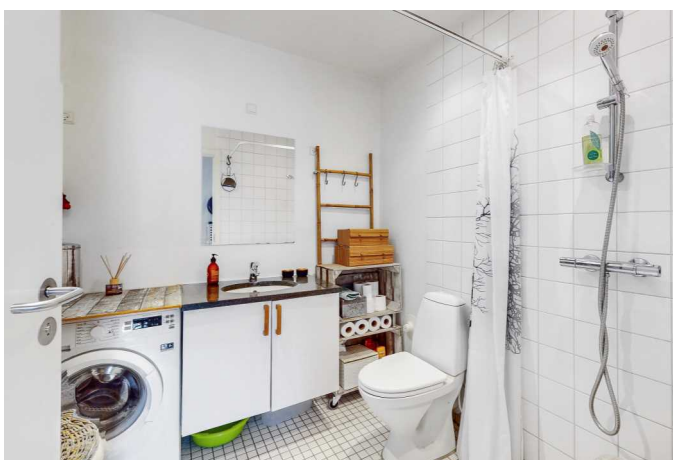
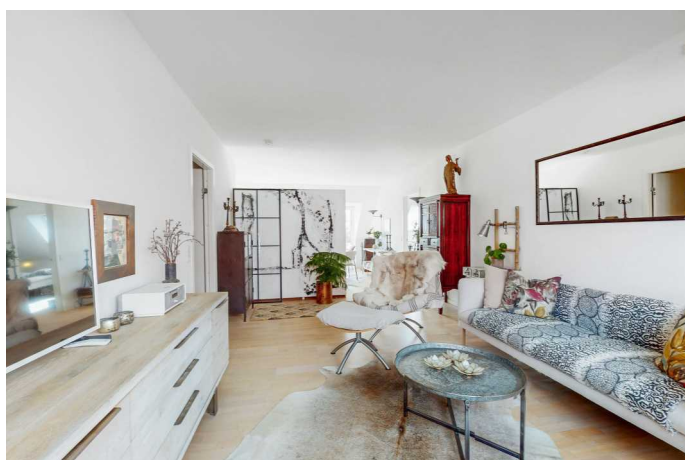
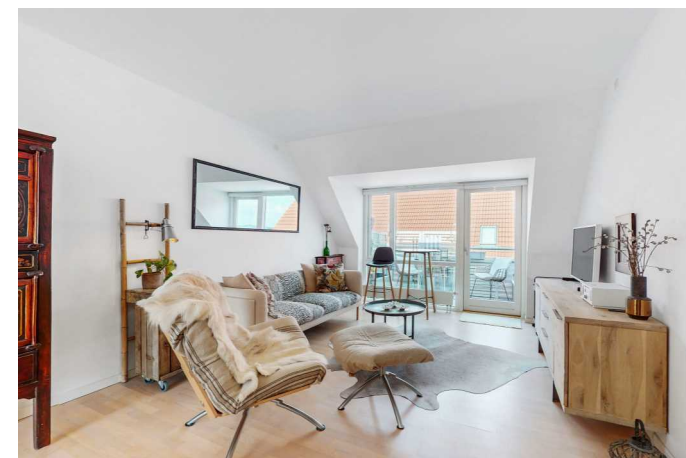
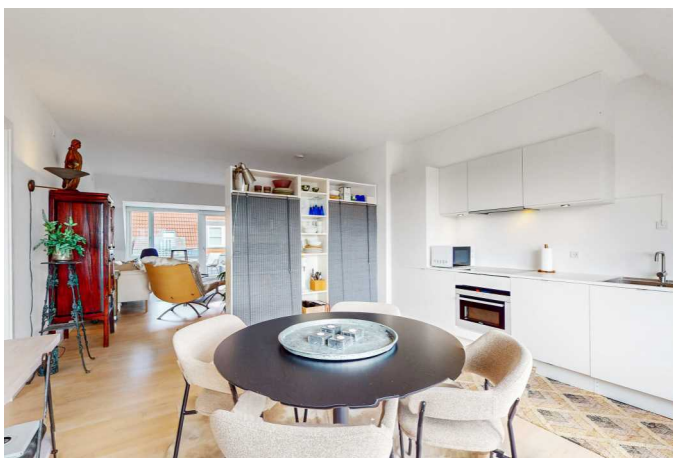
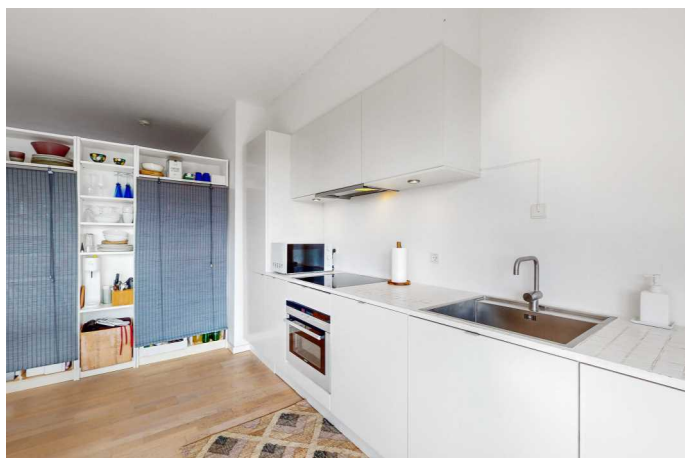
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Konsul Bejers Allé 26, 4. th., 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SC-0016-1885
Ejerudgift/md.: kr. 2.954

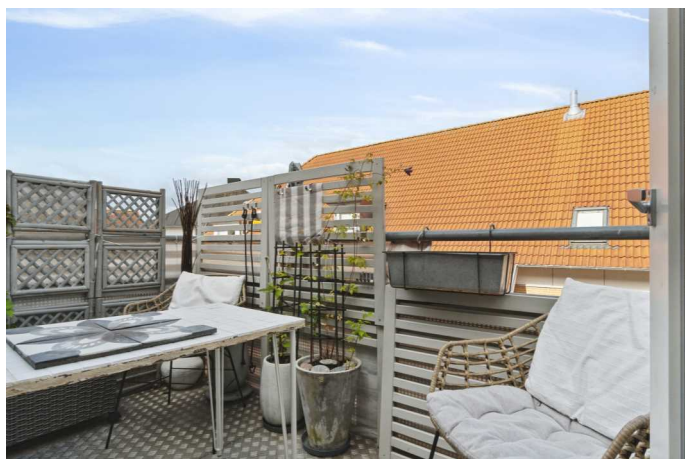
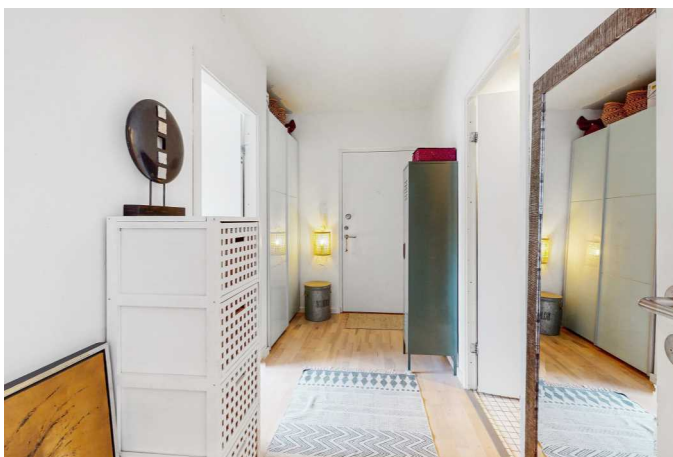
Dato: 26.06.2024



Adresse: Konsul Bejers Allé 26, 4. th., 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SC-0016-1885
Ejerudgift/md.: kr. 2.954

Dato: 26.06.2024



Adresse: Konsul Beyers Allé 26, 4. th., 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SC-0016-1885
Ejerudgift/md.: kr. 2.954

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Konsul Bejers Allé 26, 4. th., 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SC-0016-1885
Ejerudgift/md.: kr. 2.954

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	9 v Ladegården, Holbæk Jorder m.fl.
BFE-nr.:	271934
Ejerl.nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.338.000 kr.
Grundværdi:	1.099.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.870.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	879.200 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	90 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	86 m ²
Heraf kælderareal:	4 m ²
BBR-boligareal:	95 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	95/2440
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	3.000 kr.
I form af:	Aden hæftelse, ejerforeningen lunden
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Lundemarken

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Lundemarken

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.09.1920 lbnr. 902929-21 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Ikke til hinder for prioritering.
Nr. 2 lyst d. 30.09.1920 lbnr. 902930-21 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 9 CT
Nr. 3 lyst d. 07.06.1944 lbnr. 996-21 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 21_B_691
Nr. 4 lyst d. 07.01.1971 lbnr. 125-21 Tillægstekst Dok. om højspændning m.v. Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 21_O_209
Nr. 5 lyst d. 24.03.1972 lbnr. 4915-21 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 21_B_621
Nr. 6 lyst d. 20.10.2006 lbnr. 29889-21 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Lunden vedr. ejl. 1-30. tillige lyst pantstiftende Filnavn: 21_AI_464
Nr. 7 lyst d. 08.05.2007 lbnr. 11194-21 Tillægstekst Dekl. om sammenbygning mv. Filnavn: 21_AB_267

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

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Bosch - opvaskemaskine

Voss - induction

Bosch - køl/fryseskab

Siemens - Ovn

Emhætte - Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Konsul Bejers Allé 26, 4. th., 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: SC-0016-1885
Ejerudgift/md.: kr. 2.954

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 300 pr. måned til varme

Der betales aconto kr. 120 pr. måned til vand

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 indeværende 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

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

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 forurenede 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.

Adresse: Konsul Bejers Allé 26, 4. th., 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: SC-0016-1885
Ejerudgift/md.: kr. 2.954

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
9.539
7.122
18.727
60Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Tinglysningsafgift af skødet, anslået
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.2.998.000
19.850
1.850
1.500
2.500
1.825
3.025.525I 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

35.448

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.075 md./ 204.895 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.630 md./ 163.555 år v/26,26%
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: 25.06.2024
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: Konsul Bejers Allé 26, 4. th., 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SC-0016-1885
Ejerudgift/md.: kr. 2.954

Dato: 26.06.2024

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