

Salgsopstilling

Adresse: Skovsøgade 17, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.895.000Sagsnr.: 198TS-002683
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 02.07.2024



Beskrivelse:

Boligjagten leder jer til dette charmerende gule byhus på Skovsøgade 17 midt i Slagelse centrum, hvor der venter jer wow-effekt for alle pengene, når døren går op. Her er indrettet udover det sædvanlige, og I får et hjem fyldt med spændende detaljer. Hjertelig velkommen til!

I bydes indenfor i den imponerende hall, der åbner hele hjemmet op og tillader jer udsyn til den blå himmel gennem vinduerne på 1. sal. Hallen er som taget ud af en film, og den giver jer adgang til boligens køkken, boligens 2 første værelser/stuer med indgang af franskdøre samt det første badeværelse med mørke klinker og bad. For enden af hallen har I desuden adgang til det hyggelige gårdmiljø, der leder tankerne hen på en sydlandsk stemning under læsejlet.

Op ad trappen til 1. salen venter jer en stor stue med fantastisk lysindfald gennem de flotte vinduer ud til gården. Den åbne indretning følger med og forener etagerne med dig til den lyse hall. På etagen finder I endnu et badeværelse med både brus og kar og stilfulde marmorklinker. En svævende repos fører jer over til et rummeligt soveværelse, mens I på 2. sal finder endnu 1 stue, 1 værelse og 1 badeværelse.

Til boligen er en nyistandsat sidebygning med gulvvarme fra 1924 på cirka 80 kvadratmeter i 2 etager med eget badeværelse, ligesom her er p-plads til 4 biler mod Langes Gaard. Der foreligger desuden en godkendt plan for tagterrasse, og der er mulighed for at ansøge om dobbelt carport/garage.

Foruden en spændende bolig her på Skovsøgade 17 kan I nyde godt af den yderst centrale beliggenhed i Slagelse med kun 50 meter til Nytorv og 100 meter til Rådhuspladsen. I kommer hverken til at mangle indkøbsmuligheder eller specialbutikker at gå på opdagelse i, ligesom byen emmer af lækre spisesteder og masser af liv.

Boligen her skal helt sikkert opleves - 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.

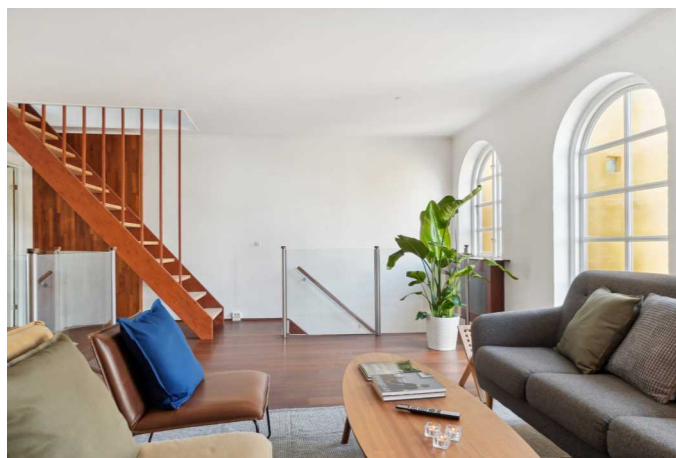
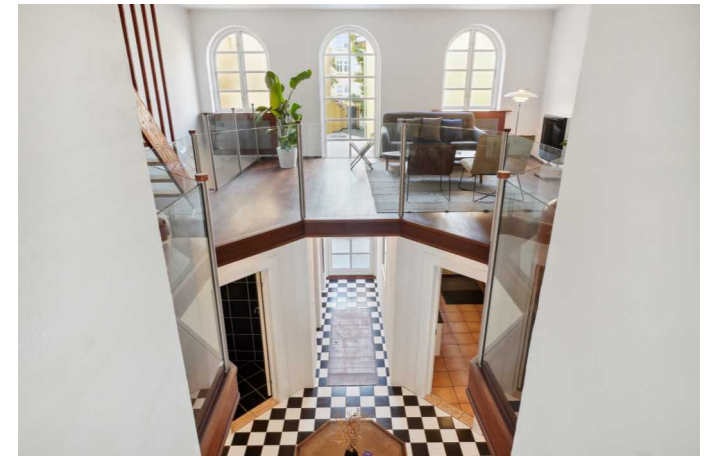
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Skovsøgade 17, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 198TS-002683
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

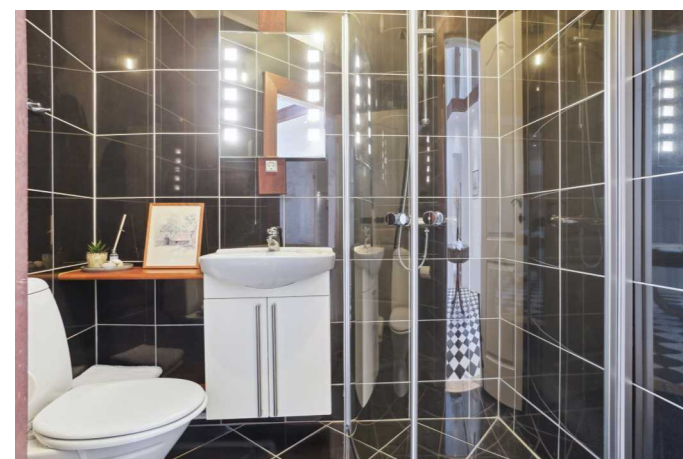
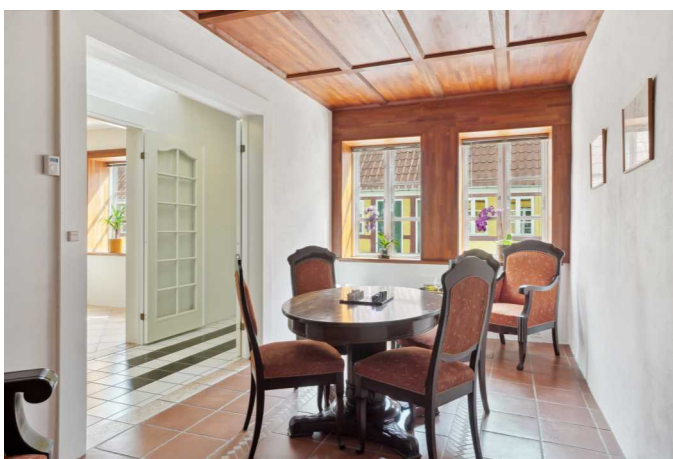
Dato: 02.07.2024



Adresse: Skovsøgade 17, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.895.000

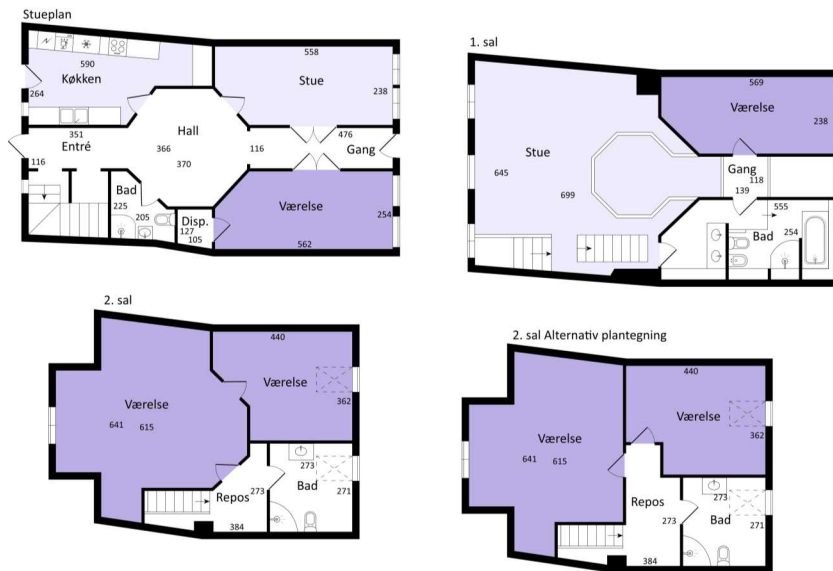
Sagsnr.: 198TS-002683
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 02.07.2024



Adresse: Skovsøgade 17, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.895.000Sagsnr.: 198TS-002683
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 02.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skovsøgade 17, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 198TS-002683
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 02.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	281 Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	5365305
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1880/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.404.000 kr.
Grundværdi:	933.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.723.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	746.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	322 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
Kælderareal:	13 m ²
Udnyttet tagetage:	64 m ²
Boligareal i alt:	234 m ²
Andre bygninger:	85 m ²
- heraf Udhus	85 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:
Der findes ingen servitutter på ejendommen pr. 02.07-2024 jf. tinglysningen.

Lokalplaner:
Plan - Bymidstens udseende
Plan - Bymidten i Slagelse - anvendelse af stueetager
Plan - Centerområde ved Ll. Fruegade

Kommunerplaner:
Plan - Kommuneplan 2022
Plan - Skovsøgade-Skolegade
Plan - Østre Skole m.v.
Plan - Langes Gård m.v.
Plan - Planstrategi med Agenda21-stra
Plan - Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2019
Plan - Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2022
Plan - Planstrategi for Slagelse kommune
Plan - Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn varmluft - Siemens
Køle-/fryseskab - med isterningemaskine Siemens
Induktionskomfur - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Emhætte - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovsøgade 17, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 198TS-002683
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 02.07.2024

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: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.813 Forbrug: 15,52 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærknigner med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der er bemærkninger med: Ulovlig elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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

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.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Skovsøgade 17, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.895.000Sagsnr.: 198TS-002683
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 02.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
13.888
8.285
2.266
3.525
209Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 3.895.000
kr. 25.250
kr. 8.000
kr. 3.928.250

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

28.174

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.225 md./ 266.696 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.606 md./ 211.267 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: 02.07.2024
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: Skovsøgade 17, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 198TS-002683
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 02.07.2024

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: Ingen
--	--

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

Forsikringsforhold:
Pluskunde
Prisen er beregnet/rabat er ydet under forudsætning af, at forsikringstageren/dennes ægtefælle/samlever er Pluskunde i Alm. Brand.