

Salgsopstilling

Adresse: Strandalle 18, 4244 Agersø
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0538
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag muligheden for at blive en del af det tætte øsamfund på Agersø med denne indbydende ejendom på Strandalle 18. Huset, der oprindeligt blev opført i 1898, fremstår i dag som en skøn blanding af historisk charme og nutidige forbedringer, der sikrer en komfortabel hverdag for hele familien.

Med sine 197 m² bolig og en grund på 979 m², er her rigelig plads til at udfolde sig både indendørs og udendørs. Hjemmet har gennemgået væsentlige renoveringer, herunder efterisolering i loftrummet, udskiftning af radiatorer, rør og vandrør samt nye klikgulve, der giver et friskt og indbydende udtryk. Køkkenet byder på en robust massiv træbordplade.

Stueetagen byder velkommen i en rummelig entre, hvorfra man har adgang til et badeværelse, en stor stue med hyggelig brændeovn, et funktionelt køkken og to anvendelige værelser. På første sal finder man et repos, tre yderligere værelser og et gæstetoilet, hvilket gør huset ideelt til den pladskrævende familie eller som ramme om et gæstfrihed.

Udendørsarealerne er ligeledes blevet opgraderet med tilkøbt areal, der giver vandudsigt, og en nyfiltset facade, der understreger ejendommens karakter.

Beliggende tæt på dagpleje og med en kort køretur til Eggeslevmagle Skole i Skælskør, er her tænkt på familiens yngste. Øens færgeforbindelse sikrer nem adgang til og fra fastlandet, hvilket gør det attraktivt for pendlere.

Agersø er kendt for sit stærke fællesskab med omkring 200 fastboende og et aktivt foreningsliv, der inkluderer idrætshal, sportsplads og købmandsbutik. Her er man aldrig langt fra næste fællesarrangement eller en hjælpende hånd fra naboerne.

Huset på Strandalle 18 rummer et væld af muligheder for den rette familie, der drømmer om at sætte deres personlige præg på et hjem med sjæl og historie.

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.

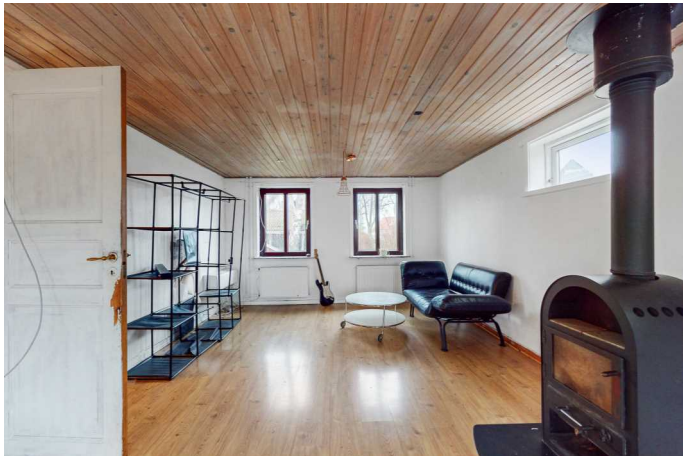
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Strandalle 18, 4244 Agersø
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: SU-0015-0538
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.08.2024



Stue



Stue



Køkken



Badeværelse



Toilet



Trappe

Adresse: Strandalle 18, 4244 Agersø
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: SU-0015-0538
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

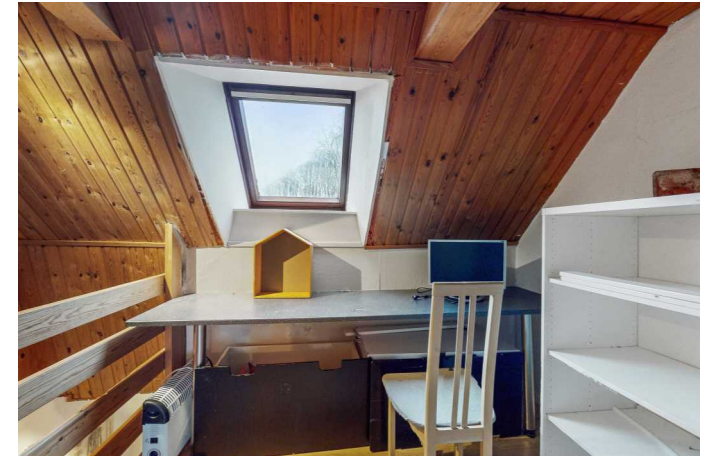
Dato: 31.08.2024



Værelse



Værelse



Værelse



Soveværelse



Udendørs

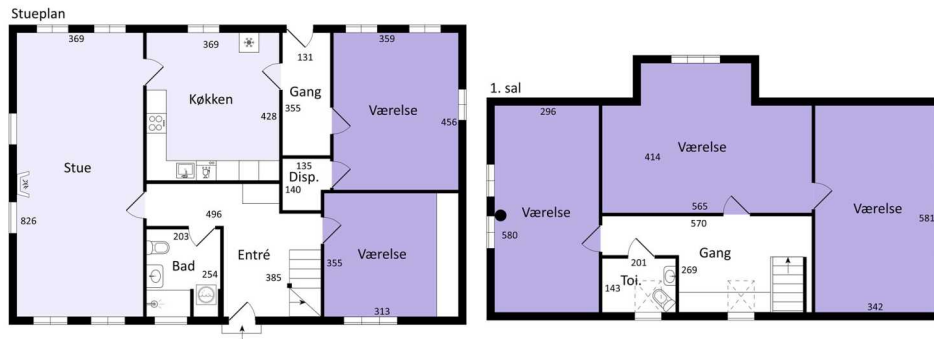


Udendørs

Adresse: Strandalle 18, 4244 Agersø
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: SU-0015-0538
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandalle 18, 4244 Agersø
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0538
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	26 c Agersø By, Agersø
BFE-nr.:	2509295
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1898

Arealer*

Grundareal udgør:	979 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	117 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	80 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
- heraf Carport	15 m ²
- heraf Udhus	14 m ²
- heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Kommuneplan:**Kommuneplan 2022
Agersø by**Lokalplan:**

Bevarende lokalplan for Agersø By og Havn

Servitutter:Nr. 1 lyst d. 27.01.1954 lbnr. 295-24 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 24_D_82
Nr. 2 lyst d. 27.01.1954 lbnr. 296-24 Tillægstekst Dok om fredning
Nr. 3 lyst d. 23.08.1978 lbnr. 10029-24 Tillægstekst SEAS-dekl. Filnavn: 24_B_30Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.046.000 kr.
Grundværdi:	395.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	836.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	316.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde/hvidevarer medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandalle 18, 4244 Agersø
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0538
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

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.: 26.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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 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.

Adresse: Strandalle 18, 4244 Agersø
 Kontantpris: kr. 998.000

 Sagsnr.: SU-0015-0538
 Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.268	Kontantpris/udbetaling	kr.	998.000
Grundskyld	kr.	3.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	5.781	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.374			
Skorstensfejning	kr.	1.081	I alt	kr.	1.013.850
Rottebekæmpelse	kr.	100			
			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		19.112			

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/nettoydelelse 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.677 md./ 68.128 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.494 md./ 53.929 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: Strandalle 18, 4244 Agersø
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0538
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

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:

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-dragkonto	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.

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 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

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.

Forsikringsforhold:

Råd- og svampeskade, der overgår eller stammer fra krybekælder-/gulvkonstruktion samt Bygning B, C, D (udhuse), er ikke omfattet af forsikringen.