

Salgsopstilling

Adresse: Mejeridalen 16, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: SU-0016-5736
Ejerudgift/md.: 961

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Her på Mejeridalen 16 i Søstrup får I perfekte rammer til at skabe dét hjem, I altid har drømt om. Den store grund, der består af 2 sammenlagte matrikler, byder på et hav af muligheder for jeres nye base i et hyggeligt og ganske naturskønt område kort fra Holbæk. Nu er spørgsmålet bare, hvordan jeres drømmehjem ser ud - her får I et blankt kanvas til at drømme stort!

Eftersom det er 2 matrikler, der er blevet lagt sammen, er der ekstra meget plads til at skabe både bolig og hobby, hvis det ønskes. Måske med en stor køkkenhave og orangeri - eller skal der hellere være plads til et kreativt atelier eller det cykelværksted, I længe har ønsket? Mulighederne er mange, og de er KUN jeres.

Uanset hvad får I en fantastisk ugeneret udsigt til marker og et betagende grønt landskab mod øst, som I helt sikkert skal regne med i indretningen, når tegneblokken kommer frem, så I rigtigt kan nyde det fra hjemmet. Grunden er desuden beliggende for enden af en privat fællesvej, så omgivelserne er rolige og nære.

Foruden det hyggelige lokalsamfund i Søstrup har I blot 10 minutters kørsel til Holbæk by med den hyggelige havn og det summende byliv året rundt. I kan nå hverdagens indkøb i Allerup kun 5 kilometer fra hjemmet, hvor I også finder skole og daginstitutioner samt foreningsliv. Hertil har I nem adgang til motorvejen, så I hurtigt kan komme fra A til B, hvis job eller andet tager udenbys.

Tag en tur ud og oplev området - I vil helt sikkert falde pladask for alt, det kan!

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.

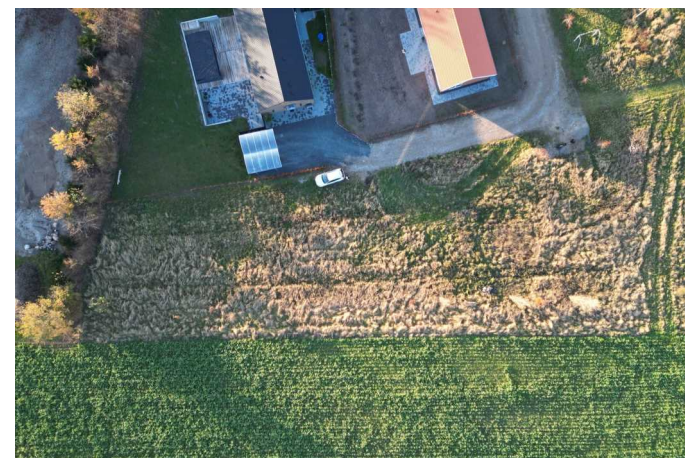
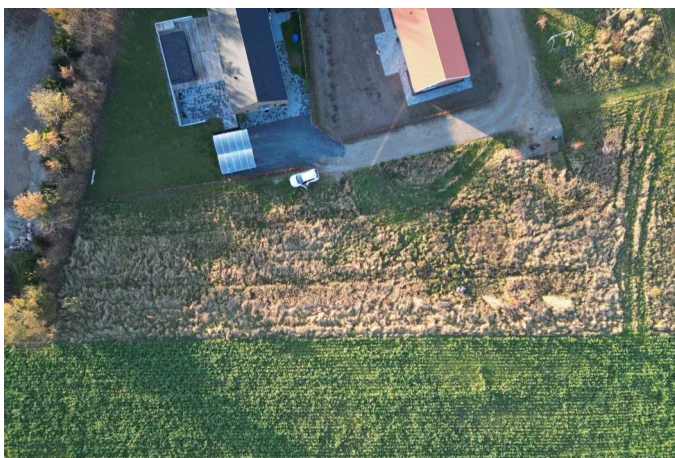
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Mejeridalen 16, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: SU-0016-5736
Ejerudgift/md.: 961

Dato: 19.04.2024



Adresse: Mejeridalen 16, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: SU-0016-5736
Ejerudgift/md.: 961

Dato: 19.04.2024

<u>Ejendomsdata:</u>	
Ejendommen	
Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	
Ifølge:	
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	2 æ Sasserup By, Søstrup
BFE-nr.:	100450177
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.:	0
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	1.588.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.270.400 kr.
Arealer	
Grundareal udgør:	2.098 m ²
- heraf vej	63 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, 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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja
Navn: Mejeridalen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Lokalplaner:
Mejeridalen - Nyt boligområde beliggende ved Søstrupvej i Søstrup

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021
Søstrup

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 07.12.1948 lbnr. 3831-21 Tillægstekst Dok om en 50 K.V. linie. Filnavn: 21_A_597

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

Adresse: Mejeridalen 16, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000Sagsnr.: SU-0016-5736
Ejerudgift/md.: 961

Dato: 19.04.2024

Oplysning om jordbundsforholdervitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:Jordbundsundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.000 heraf moms kr. 4.000

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 15.000 heraf moms kr. 3.000

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 40.000 heraf moms kr. 8.000

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 10.000 heraf moms kr. 2.000

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 10.000 heraf moms kr. 2.000

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptillingen.

Adresse: Mejeridalen 16, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: SU-0016-5736
Ejerudgift/md.: 961

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	10.290	Kontantpris/udbetaling	1.150.000
Grundejerforening	1.200	Tinglysningsafgift af skødet	8.750
Rottebekæmpelse, ANSLÆT	40	I alt	1.158.750
		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.	
		Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".	
Ejerudgift i alt 1 år	11.530		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.646 md./ 91.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.933 md./ 71.196 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024
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 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: Mejeridalen 16, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: SU-0016-5736
Ejerudgift/md.: 961

Dato: 19.04.2024

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:

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](#)

Om foreløbigt beregnet boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, herunder grunde.

Idet denne grund endnu ikke er endeligt vurderet, er værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlaget for ejendomsskat i nærværende salgsoptilling udregnet fra sammenlignlige grunde i området. Ejendomsskat i den oplyste ejerudgift er beregnet på baggrund af dette foreløbige beskatningsgrundlag.

Når der senere modtages en endelig vurdering, kan der ske tilbagebetaling/efterregulering af ejendomsskat for årene, hvor ejendommen er foreløbigt beskattet.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens oplyste værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Boligskattereformen i øvrigt kan 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.