

Salgsopstilling

Adresse: Nansensgade 14, 2. 13., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: SU-0013-4582
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Med base her på Nansensgade 14 placerer I jer helt centralt i Slagelse på en blind vej i rolige omgivelser. Der er heller ikke en finger at sætte på rammerne for jeres nye hjem - kvadratmeterne er veludnyttede og med moderne finesse, der taler lige ind i tidens boligrends. Hjertelig velkommen!

I bydes indenfor i den velindrettede 2-værelseslejlighed med plads til at hænge overtøjet i depotrummet ved siden af køkkenet. Køkkenet fremstår lyst og lækkert i hvidt, tidløst design, der komplimenteres af messinggrebene og -armaturet samt de stilfulde marmorklinker.

Fra køkkenet har I adgang til en lys, rummelig stue, hvor I får flot plads at indrette jer med både sofahjørne til afslapning efter en lang dag på farten såvel som spisebordsområde med plads til vennerne til en lækker middag. Rummet nyder desuden godt af det gode lysindfald fra det store vindue, hvilket bidrager til en skøn rumfornemmelse.

I mellemgangen ind til soveværelset er der indbyggede skabe til opbevaring, ligesom I også finder et walk-in closet i soveværelset. Lejligheden er stilren hele vejen igennem, og det er bestemt ingen undtagelse på badeværelset. Vægge og gulv er prydet med den samme marmorklinke som i køkkenet og skaber en eksklusiv stemning. Her er et rummeligt bad samt vaskemaskine, så den del af hverdagen nemt kan klares i hjemmets rammer.

Den centrale beliggenhed i Slagelse giver jer selvsagt et hav af muligheder ganske kort fra hoveddøren. Hvad end den står på indkøb, fornøjelser, fritidsliv eller en lækker middag i byen, når I det hele en ganske kort gåtur fra hjemmet. Hertil har I 5 minutters gang til Slagelse St., hvorfra I nemt kan komme til hovedstaden og rundt på resten af Sjælland.

Book fremvisningen allerede 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.

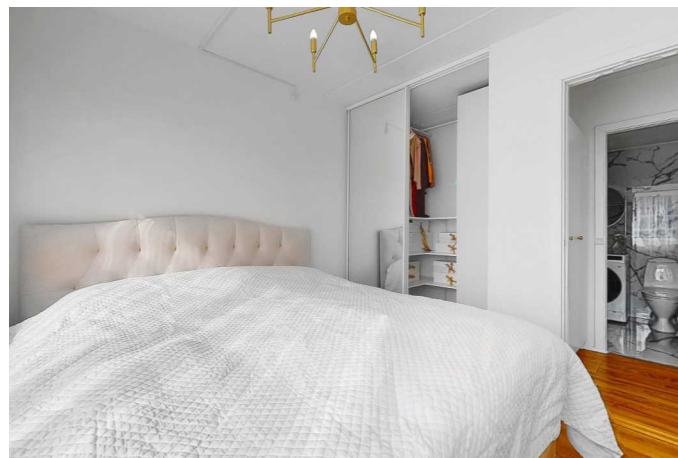
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Nansensgade 14, 2. 13., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: SU-0013-4582
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

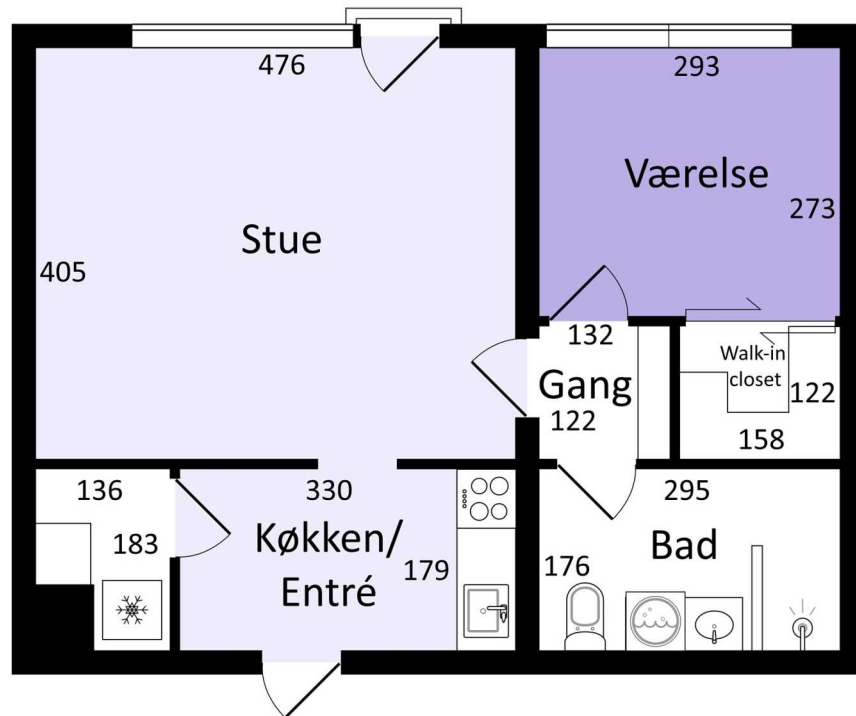
Dato: 14.06.2024



Adresse: Nansensgade 14, 2. 13., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: SU-0013-4582
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nansensgade 14, 2. 13., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: SU-0013-4582
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	391 a Slagelse Bygrunde
BFE-nr.:	272866
Ejerl.nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	835.000 kr.
Grundværdi:	350.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	668.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	280.000 kr.

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

Tinglyst areal:	55 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	55 m ²
BBR-boligareal:	57 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	67/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 23.07.1996 lbnr. 22810-23 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening

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

Boligbebyggelse i Løvegade ved Nansensgade

Kommuneplaner:Kommuneplan 2021
Løvegade syd**Grundejerforening:** Vides ikkeTilbehør:

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

Komfur:	
Emhætte:	
Køle-/fryseskab:	Everglades
Vaske-/tørremaskine:	LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum	
Parkering (først til mølle)	
Fælles vaskeri	

Adresse: Nansensgade 14, 2. 13., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: SU-0013-4582
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
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.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 600 pr. måned til varme
Der betales aconto kr. 293 pr. måned til vand

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.

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.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Nansensgade 14, 2. 13., 4200 Slagelse
 Kontantpris: kr. 1.395.000

 Sagsnr.: SU-0013-4582
 Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.407	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Ejerforening	kr.	15.696	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Grundfond	kr.	3.012	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	54	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.411.075
			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		25.276			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.033 md./ 96.394 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.361 md./ 76.337 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: 14.06.2024
 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/landingside>

Adresse: Nansensgade 14, 2. 13., 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: SU-0013-4582
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 14.06.2024

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:

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