

Salgsopstilling

Adresse: Ingers Vej 48, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.298.000Sagsnr.: MP-0020-9842
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 24.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Ingers Vej 48, et velholdt og indbydende dobbelthus, der udstråler moderne komfort og funktionalitet. Med sine 115 kvadratmeter er dette hjem ideelt for familien, der værdsætter nærhed til hverdagens fornødenheder og et trygt lokalsamfund i et enormt roligt kvarter, uden støj fra naboer.

Opført i 2007, fremstår huset både tidssvarende og lavenergikrævende, hvilket sikrer en økonomisk overkommelig hverdag. Hjemmets hjerte, stuen, er for nylig blevet opgraderet med et slidstærkt vinylgulv fra Pergo, der giver rummet et friskt og moderne udtryk. De tre værelser har ligeledes fået denne smukke opdatering, hvilket skaber en rød tråd i boligens æstetik.

Familier vil især sætte pris på den korte gåtur til Karise Skole, hvor børnene hurtigt og sikkert kan færdes på egen hånd. Ligeledes er daginstitutionen inden for nem rækkevidde, hvilket gør morgenrutinerne mere overskuelige for travle forældre.

Dette hjem er mere end blot en bolig; det er en base for familieliv og fællesskab. Med et solidt fundament fra 2007 og nylige forbedringer, er Ingers Vej 48 klar til at danne rammen om jeres nye kapitel. Her kan I skabe minder i et hjem, der ikke kræver den store indsats, men som alligevel giver plads til at sætte jeres personlige præg.

Opdag glæden ved at bo i Karise, hvor byens faciliteter og den omkringliggende natur går op i en højere enhed. Gør drømmen til virkelighed og tag det første skridt ind i jeres nye hjem på Ingers Vej 48.

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: Ingers Vej 48, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: MP-0020-9842
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 24.06.2024



Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Ingers Vej 48, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: MP-0020-9842
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 24.06.2024



Adresse: Ingers Vej 48, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.298.000Sagsnr.: MP-0020-9842
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 24.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	11 eu Karise By, Karise
BFE-nr.:	9936068
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.273.000 kr.
Grundværdi:	773.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.818.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	618.400 kr.

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

Grundareal udgør:	490 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	149 m ²
- heraf Carport	22 m ²
- heraf Udhus	7 m ²
- heraf Overdækket areal	7 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Boligområde ved Vestergården

Kommuneplaner:Faxe Kommuneplan 2021-2033
Karise Boligområde**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 17.11.1938 lbnr. 1522-27 Tillægstekst Dok om årlig vandafgift, Ikke til
hinder for prioritering, Vedr 1A Filnavn: 27_R_41
Nr. 2 lyst d. 16.04.2003 lbnr. 6694-27 Tillægstekst Lokalplan 200-17 Filnavn:
27_R_263Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ingers Vej 48, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.298.000Sagsnr.: MP-0020-9842
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 24.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.000 Forbrug: 982,70 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser seneste årsforbrug for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023 til 9.263,74 kr.

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 salgsopstillingens 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 C.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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 forurenet 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: Ingers Vej 48, 4653 Karise
 Kontantpris: kr. 2.298.000

 Sagsnr.: MP-0020-9842
 Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 24.06.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.274	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.298.000
Grundskyld	kr.	4.947	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Husforsikring	kr.	4.464	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttebekæmpelse	kr.	95		kr.	
Renovation, 2023	kr.	4.565	I alt		2.321.650

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

23.345

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.133 md./ 157.598 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.420 md./ 125.041 år v/26,88%
 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: 15.06.2024
 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: Ingers Vej 48, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.298.000Sagsnr.: MP-0020-9842
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 24.06.2024

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

Tilbehør:

Opvaskemaskine - Bosch
Emhætte - Ukendt
Induktionskogeplade - Siemens
Ovn - Siemens
Køleskab - Gorenje
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Bosch