

Salgsopstilling

Adresse: Oddervænget 17, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KH-0020-9867
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Oddervænget 17, en charmerende og velholdt villa, der udstråler hjemlig varme og moderne komfort. Denne 132 kvm store bolig er perfekt for familien, der værdsætter nærhed til både natur og daglige fornødenheder.

Med fire rummelige værelser plus et kontor, tilbyder hjemmet masser af plads til både privatliv og fælles aktiviteter. Det åbne køkkenalrum og stuen danner rammen om familiens samlingspunkt, hvor store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og et flot udsyn til den lette og overskuelige have.

Huset har i 2021 gennemgået en omfattende renovering, hvor kun toilet/bad og bryggers står tilbage hvor det er muligt at sætte dit personlige præg. En tilbygning fra 2017 har udvidet boligens muligheder, og med udskiftning af døre og vinduer, samt et nymalet tag i 2017, fremstår ejendommen både indbydende og vedligeholdelsesnem.

Den energivenlige luft-til-vand varmepumpe og gulvvarme i hele huset sikrer et behageligt indeklima og et lavt energiforbrug. Udenfor kan du nyde solen på en af de to terrasser, mens børnene leger i den velanlagte have med nedgravet trampolin og legeområde.

Oddervænget er en lukket vej, hvor børnefamilier trives i fællesskab, og med Fladsåskolen og Tappernøje Børnehus inden for gåafstand, er hverdagens logistik let som en leg. Området byder på et stærkt lokalsamfund, hvor naboer hjælper hinanden, og med en 40 kvm garage er der god plads til både bil og opbevaring.

Dette hjem er klar til at danne rammen om jeres familiehistorie. Her får I en bolig, hvor livet kan leves og nydes - både indendørs og ud.

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.

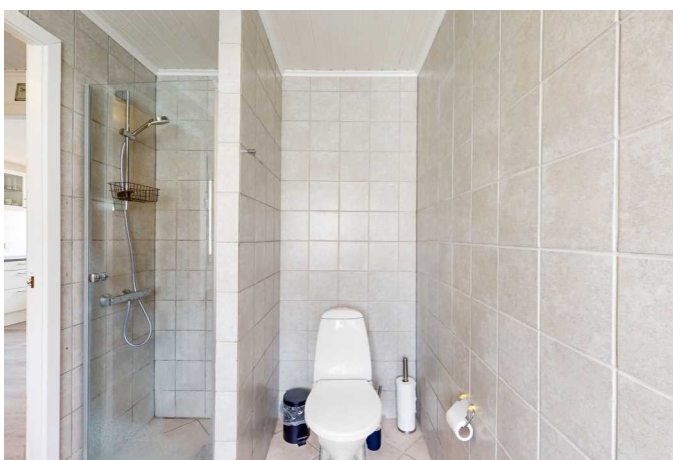
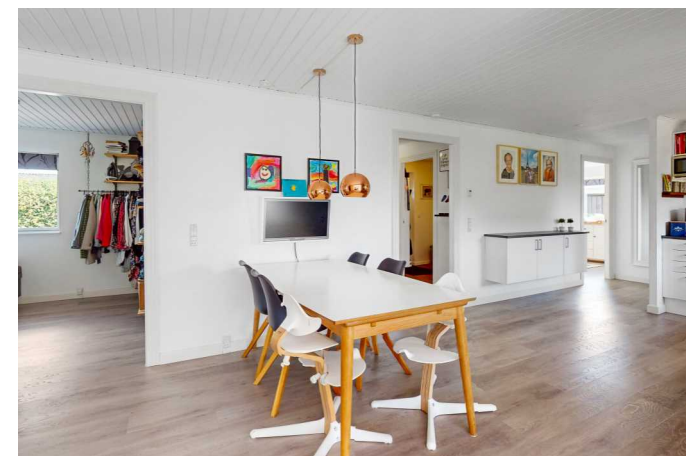
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Oddervænget 17, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KH-0020-9867
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

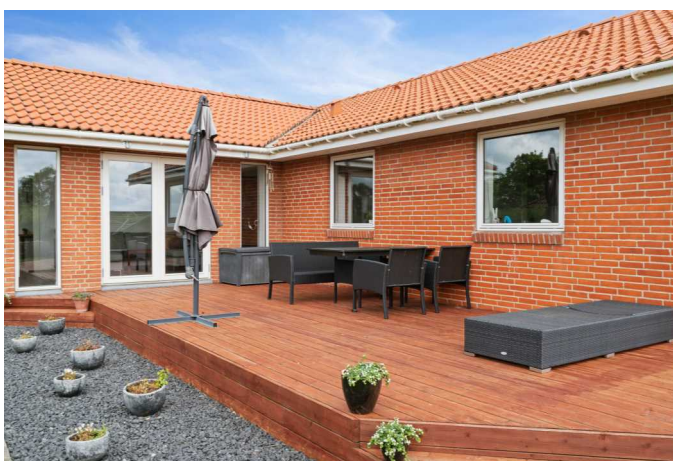
Dato: 26.06.2024



Adresse: Oddervænget 17, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KH-0020-9867
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 26.06.2024



Adresse: Oddervænget 17, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000Sagsnr.: KH-0020-9867
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Oddervænget 17, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KH-0020-9867
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	6 ai Brøderup By, Snesere
BFE-nr.:	2548968
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1988/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.623.000 kr.
Grundværdi:	478.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.298.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	382.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	842 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	132 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
- heraf Garage	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

KOMMUNEPLAN 2021
Brøderup

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.06.1979 lbnr. 21021-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 28_Ø-N_113

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

Grundejerforening: Ja

Navn: .
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab - Wasco
Ovn - Bosch
Opvaskemaskine - Whirlpool
Emhætte - Silverline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Oddervænget 17, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KH-0020-9867
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.400 Forbrug: 3.816,00 kWh elektricitet
 Udgiften er beregnet i år: 2024
 Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
 Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
 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 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. Der er anmærkning med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Der er anmærkning med ulovlig el.

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

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.

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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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 forurenat, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenat jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenat. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægnings som forurenat.

Adresse: Oddervænget 17, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KH-0020-9867
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.622	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.748	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Husforsikring	kr.	5.014	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	8.629
Renovation	kr.	3.016	I alt	kr.	1.715.679
Grundejerforening	kr.	375	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	14			
Ejerudgift i alt 1 år		18.790			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.691 md./ 116.288 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.755 md./ 93.059 år v/25,98%
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: 25.06.2024
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/landingsside>

Adresse: Oddervænget 17, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KH-0020-9867
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 26.06.2024

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
Totalkredit/% Obligationslån	Obligationslån	1.016.019	1.016.019	858.356	DKK	0	94.654	11,75	3,81			Nej	