

Salgsopstilling

Adresse: Kalundborgvej 96, st. tv., Jernbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: 949.000Sagsnr.: TS-0004-0361
Ejerudgift/md.: 1.746

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Få minutters kørsel fra Slagelse har I nu muligheden for at bosætte jer i jeres nye hjem tæt på storbylivets mange muligheder, mens I kan trække jer tilbage i ro og mag på hjemmeadressen. Her på Kalundborgvej 96 finder I nemlig en skøn 3- værelses lejlighed med gode indretningsmuligheder. Velkommen til!

Den overdækkede terrasse, hvor solen smiler til jer dagen lang, baner vejen til hoveddøren til jeres nye hjem. Her mødes I af en rummelig fordelingsentré, der giver adgang til alle boligens rum. Turen rundt starter i den rummelige stue, hvor I får rigelig plads til sofahygge foran brændeovnen. Her er flotte detaljer i skifferstenvæggen, der bidrager med varme til det lyse rum. Også køkkenet byder på god plads og fornemme skabsløsninger, så I får altså ingen problemer med opbevaring af hverken service, køkkenmaskiner eller corn flakes. Her er tilmed plads til spisebord, hvor alle måltiderne kan nydes.

Lejlighedens 2 værelser er rummelige med gode indretningsmuligheder som alt fra soveværelser til børneværelse eller hjemmekontor. Badeværelset byder på separat bruseniche og fornem plads til opbevaring. Til lejligheden er desuden vaskerum, hvor vasketøjet kan klares samt anvendelig garage og værksted med gode muligheder. Derudover er der varmeflytning monteret til pilleovnen, fibernet og en privat have.

Jeres beliggenhed kort fra Slagelse sikrer, at I er dækket ind med pladen fuld. Her kommer I til at vælge jer i gode indkøbsmuligheder, alverdens shoppingmuligheder og lækre spisesteder. Byen byder tilmed på flere uddannelsessteder samt offentlig transport, der nemt kan tage jer fra A til B. Når løbeskoene skal snøres, finder I byen rundt parker og grønne områder til gode løbeture, mens byens foreningsliv også byder på aktiviteter for alle interesser. Her vil I snart føle jer hjemme!

Book jeres fremvisning nu – så klarer vi resten!

Vigtig information:

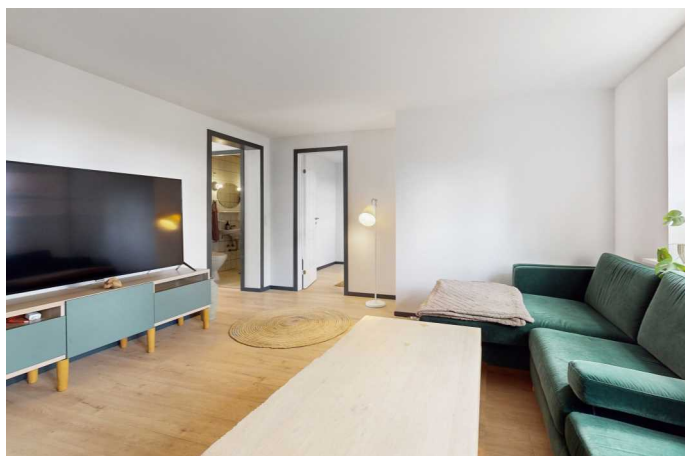
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kalundborgvej 96, st. tv., Jernbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: 949.000Sagsnr.: TS-0004-0361
Ejerudgift/md.: 1.746

Dato: 19.04.2024



Stue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Kalundborgvej 96, st. tv., Jernbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: 949.000Sagsnr.: TS-0004-0361
Ejerudgift/md.: 1.746

Dato: 19.04.2024



Gang



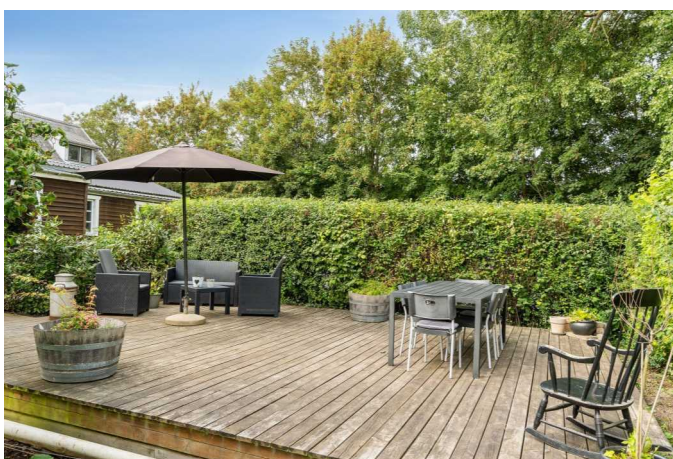
Udendørs



Set fra vejen



Værelse



Terrasse



Værelse

Adresse: Kalundborgvej 96, st. tv., Jernbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: 949.000Sagsnr.: TS-0004-0361
Ejerudgift/md.: 1.746

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kalundborgvej 96, st. tv., Jernbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: 949.000

Sagsnr.: TS-0004-0361
Ejerudgift/md.: 1.746

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	3 d Jernbjerg, Slagelse Jorder
BFE-nr.:	277377
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1872

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.114.000 kr.
Grundværdi:	200.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	891.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	8.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	133 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	88 m ²
Heraf andre arealer:	45 m ²
BBR-boligareal:	93 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	30/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan og kommuneplan:

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022
Kommuneplan: Planstrategi med Agenda21-stra
Kommuneplan: Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2019
Kommuneplan: Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2022
Kommuneplan: Planstrategi for Slagelse kommune
Kommuneplan: Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.11.1962 lbnr. 4387-23 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv. Vedr. 6-eæ Forprioritet Filnavn: 23_A_495
Nr. 2 lyst d. 23.11.1973 lbnr. 18474-23 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Forprioritet Filnavn: 23_F_507
Nr. 3 lyst d. 08.09.1982 lbnr. 16805-23-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine Bosch
ovn Electrolux
kogeplade Zanussi
køle-/fryseskab Samsung
emhætte Zanussi
kummefryser Elcold
Electrolux vaskemaskine
Electrolux tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kalundborgvej 96, st. tv., Jernbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: 949.000Sagsnr.: TS-0004-0361
Ejerudgift/md.: 1.746

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: Piller

Udgiften er beregnet i år: Anslået

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 700 pr. md.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Kalundborgvej 96, st. tv., Jernbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: 949.000

Sagsnr.: TS-0004-0361
Ejerudgift/md.: 1.746

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Skorstensfejning
Fælles opsparingskonto
Rottebekæmpelse, anslået

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
98	Kontantpris/udbetaling	949.000
4.545	Tinglysningsafgift af skødet	7.550
12.240	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	1.850
974	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
3.000	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	2.500
91	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	1.825
	I alt	964.225

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

20.948

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.459 md./ 65.505 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.322 md./ 51.867 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, 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 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: Kalundborgvej 96, st. tv., Jernbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: 949.000

Sagsnr.: TS-0004-0361
Ejerudgift/md.: 1.746

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	259.154	259.154	240.655	DKK	3	16.647	28,50	4,92			Nej	
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	654.174	654.174	530.528	DKK	1,5	35.843	25,75	4,22			Nej	

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.

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.