

Salgsopstilling

Adresse: Hyttemestervej 1C, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-3098
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Hyttemestervej 1C, et indbydende enderækkehus i det hyggelige Fensmark, der udstråler hjemlig varme og byder på en overraskende rummelig have. Med sine 76 kvadratmeter er dette hjem ideelt for det unge par, den enlige eller det ældre par, der ønsker at nyde tilværelsen i et overskueligt og velindrettet hjem.

Huset åbner op til en velproportioneret og lys stue, der i åben forbindelse med køkkenet skaber et socialt og indbydende rum, hvor dagligdagens aktiviteter kan udfolde sig i et harmonisk flow. Den pæne rumfordeling sikrer, at hver kvadratmeter er udnyttet optimalt, og hjemmets atmosfære indbyder til både afslapning og samvær.

Den store have, som er en sjældenhed for et rækkehus, tilbyder et privat frirum, hvor årstidernes skiften kan nydes, og hvor der er plads til både leg og afslapning. Her kan man for alvor mærke fordelene ved at være enderækkehus, med ekstra plads og frihed.

Til ejendommen hører også en praktisk carport, der sikrer let adgang til boligen og beskyttelse for køretøjet. Beliggenheden er ideel i den rolige del af Fensmark, hvor man let kan nyde hverdagens fred og ro, men samtidig er tæt på byen. En kort køretur væk finder man Næstved Storcenter, hvor shopping og kulturelle oplevelser kan nydes.

Dette hjem er klar til at danne rammen om et nyt kapitel for dem, der værdsætter et trygt og roligt nabolag, samtidig med at man ønsker nem adgang til byens mange tilbud. Hyttemestervej 1C er et hjem, der skal opleves - et sted hvor nye minder venter på at blive skabt.

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.

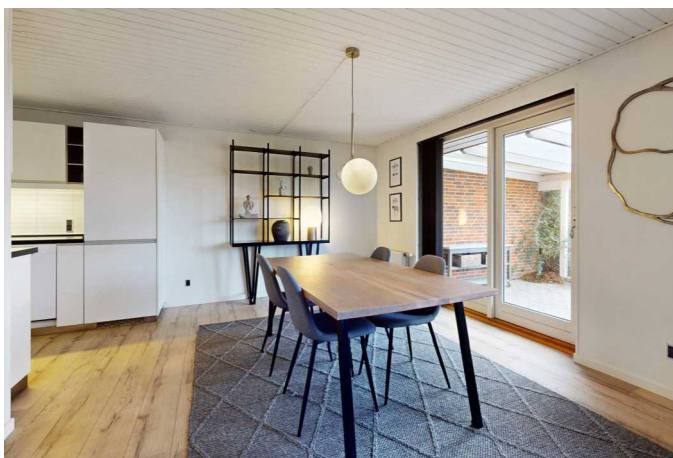
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Hyttemestervej 1C, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-3098
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

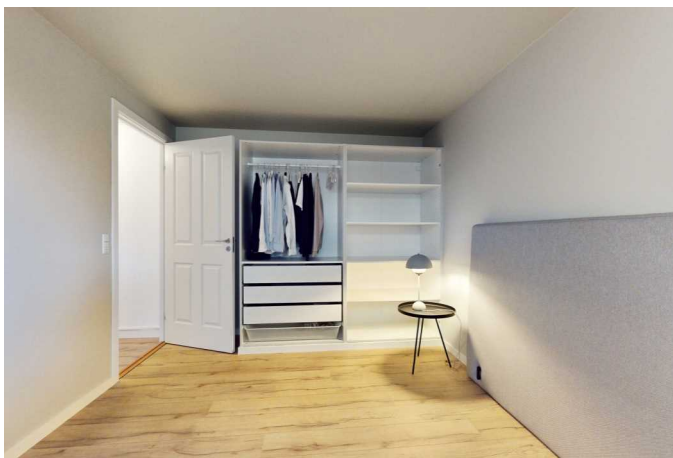
Dato: 30.04.2024



Adresse: Hyttemestervej 1C, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-3098
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 30.04.2024



Adresse: Hyttemestervej 1C, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.275.000Sagsnr.: EK-0017-3098
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hyttemestervej 1C, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-3098
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	5 y Sibberup By, Fensmark
BFE-nr.:	2553896
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.363.000 kr.
Grundværdi:	763.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.090.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	610.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	510 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	76 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
- heraf Carport	44 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Plan - Byplanvedtægt nr. 4 for Hyttemestervej
Plan - F.2.3 (Slibemestervej tæt/lav)

Kommuneplaner:

Plan - KOMMUNEPLAN 2021
Plan - Hyttemestervej, Slibemestervej
Plan - Næstvedstrategien 2023-2035
Plan - Turismetillæg til planstrategi 2016-27
Plan - Turismetillæg til Planstrategi

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.03.1977 lbnr. 9151-28 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 4, Prioritet forud for pantgæld Filnavn: 28_N-N_145
Nr. 2 lyst d. 05.07.1978 lbnr. 21646-28 Tillægstekst Dok om oversigt mv, fællesarealer mv, grundejerforening mv Filnavn: 28_N-N_145
Nr. 3 lyst d. 16.08.1978 lbnr. 26375-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Om resp se akt Filnavn: 28_M-N_681
Nr. 4 lyst d. 24.08.1984 lbnr. 24452-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28_AF-N_530

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):
Bosch Super Silence Serie 4 - Opvaskemaskine
Hotpoint Ariston - Vaskemaskine
Køle-/fryseskab - Ukendt variant

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hyttemestervej 1C, Fensmark, 4684 Holmegaard Kontantpris: kr. 1.275.000		Sagsnr.: EK-0017-3098 Ejerudgift/md.: kr. 1.666	Dato: 30.04.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring 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 ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom. Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere foruren et, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om foruren et jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren et. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren et. 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.	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 837,30 m³ naturgas Udgiften er beregnet i år: 2022 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus. Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkninger med: Ulovlige elinstallationer Energimærkning: Energimærke C.			

Adresse: Hyttemestervej 1C, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.275.000Sagsnr.: EK-0017-3098
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse, 2024
Grundejerforeningkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
5.561
5.982
3.466
4.014
74
900Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.275.000
9.550
6.377
1.290.927

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

19.997

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.356 md./ 88.269 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.886 md./ 70.638 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: 26.04.2024
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: Hyttemestervej 1C, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: EK-0017-3098
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 30.04.2024

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/4,0% Obligationslån	Obligationslån	960.018	960.018	962.795	DKK	3,96	65.176	28,50	4,85			Nej	