

Salgsopstilling

Adresse: Sasserupvej 29, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris: 2.145.000Sagsnr.: SC-0002-3136
Ejerudgift/md.: 2.147

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Er I på jagt efter en skøn bolig med plads til hele familien - eller måske en favorabel investeringsmulighed kort fra Holbæk, skal I helt sikkert tage forbi Sasserupvej 29. Her venter en villa, der blev totalrenoveret mellem 2000-2015 med de bedste materialer og håndværk. Velkommen!

I tages imod i den rummelige entré, hvor de lyse rammer og kig til 1. sal sikrer en varm velkomst med adgang til resten af hjemmet. Turen går videre ind i den hyggelige stue med en stemningsfuld kamin og plads til hygge og nærvær. Op ad et trin har I adgang til endnu en stue, der fungerer perfekt til spise- og bordsal med sin åbne forbindelse til det funktionelle køkken. Ydermere finder I boligens første værelse, et rummeligt badeværelse med brus, et gæstetoilet samt et stort og anvendeligt bryggers.

På 1. sal venter endnu en stor stue, hvor den gode loftshøjde og det dejlige lysindfald giver en herlig stemning i rummet. I har herfra udgang til en 80 m2 stor vestvendt terrasse med jetbrændt granit, hvor I stort set altid kan finde læ for vinden. På 1. sal venter endvidere yderligere 2 gode værelser, hvor der fra det ene er adgang til walk-in closet.

Alle husets døre og vinduer er udført med lydglas, ligesom alle de flotte parketgulve er massive. Huset består af det gamle hus, mens den herlige 1. sal er tilbygget under totalrenoveringen. Boligen er en genial investeringsmulighed, da der på nuværende tidspunkt allerede er en lejer, der ønsker at fortsætte - denne kan opsiges et halvt års varsel.

I befinder jer lige udenfor Holbæk, hvor I finder alt fra hverdagens indkøb, børnenes skole og institution til fornøjelser, herligt by- og havneliv - ej at forglemme de gode transportmuligheder, både offentlige og via motorvejen.

Book fremvisningen 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.

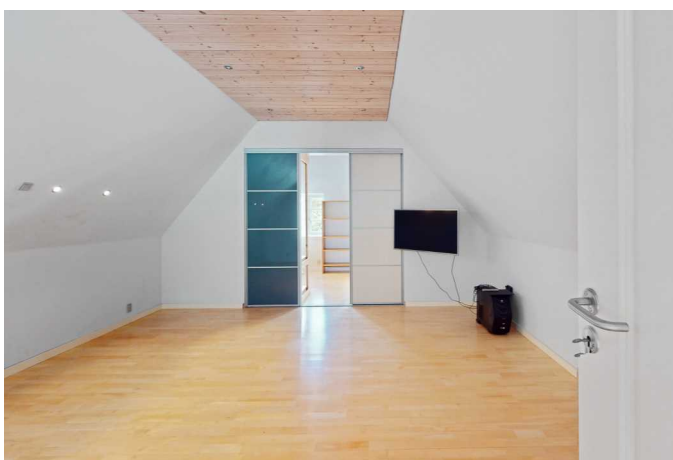
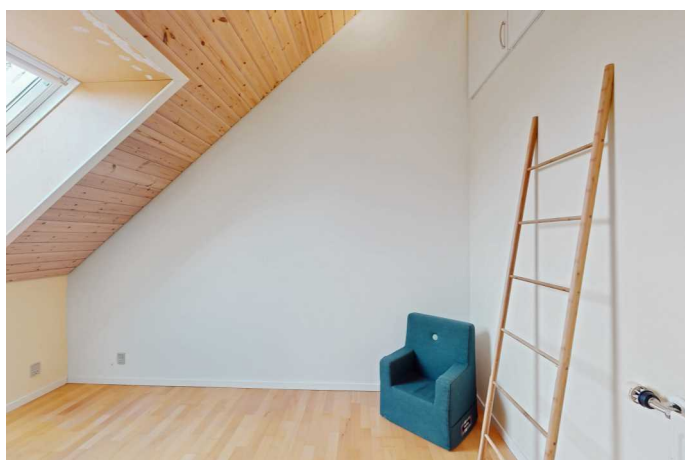
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Sasserupvej 29, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris: 2.145.000

Sagsnr.: SC-0002-3136
Ejerudgift/md.: 2.147

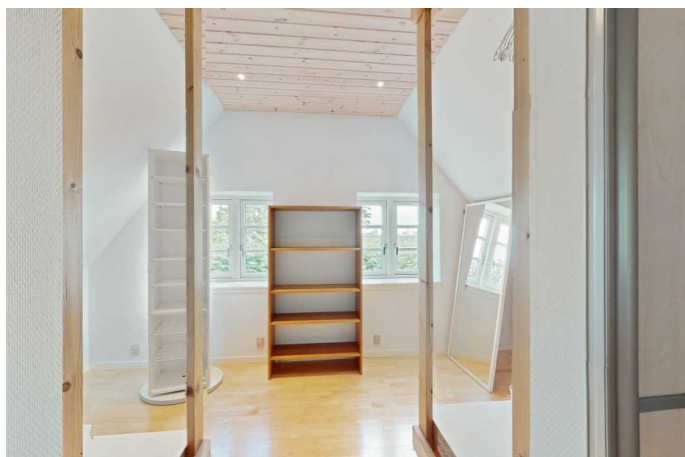
Dato: 19.04.2024



Adresse: Sasserupvej 29, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris: 2.145.000

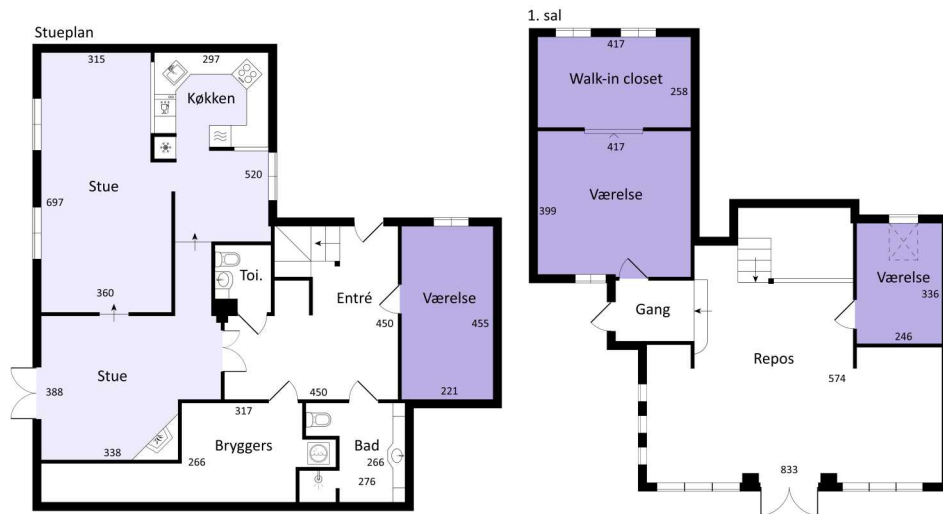
Sagsnr.: SC-0002-3136
Ejerudgift/md.: 2.147

Dato: 19.04.2024



Adresse: Sasserupvej 29, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris: 2.145.000Sagsnr.: SC-0002-3136
Ejerudgift/md.: 2.147

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sasserupvej 29, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris: 2.145.000

Sagsnr.: SC-0002-3136
Ejerudgift/md.: 2.147

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	3 g Søstrup By, Søstrup
BFE-nr.:	2405687
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Opført/ombygget år:	1930/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.377.000 kr.
Grundværdi:	729.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.901.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	583.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.030 m ²
- heraf vej	180 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	140 m ²
- heraf Garage	15 m ²
- heraf Heraf indbygget	26 m ²
udestue el. lign	
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	89 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk
	forvaltning
	06.10.2023

- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

For et område i Søstrup
For hele Søstrup by

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.12.1925 lbnr. 3657-21 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 11.03.1932 lbnr. 3962-21 Tillægstekst Dok om kirkesti Filnavn: 21_H_291
Nr. 3 lyst d. 12.08.1952 lbnr. 3479-21 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om fredning af hensyn til Søstrup Kirke
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

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: Sasserupvej 29, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris: 2.145.000Sagsnr.: SC-0002-3136
Ejerudgift/md.: 2.147

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 7.285 Forbrug: 1.156,40 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Solvarme:

Der er monteret et nyere solvarmeanlæg med panelsofanger på 3,6 m² efter år 2000, til produktion af brugsvand. Solfangere på taget er plane med 1 lag dækglass. Solfangere er koblet sammen med solvarmebeholder.**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, rødt hus og sort hus. Der forekommer bemærkninger med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der forekommer bemærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Sasserupvej 29, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris: 2.145.000Sagsnr.: SC-0002-3136
Ejerudgift/md.: 2.147

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

Pr. år

4.724
9.698
3.742
390
131
7.081Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	2.145.000
Tinglysningsafgift af skødet	14.750
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	2.167.750

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

25.766

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.248 md./ 146.980 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.777 md./ 117.326 år v/26,26%
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: Sasserupvej 29, Søstrup, 4300 Holbæk
Kontantpris: 2.145.000

Sagsnr.: SC-0002-3136
Ejerudgift/md.: 2.147

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

Tilbehør:
kogeplade glaskiramisk- Miele
Køleskab - Miele
Opvaskemaskine kan ikke huske mærke
Ovn - Bauknecht
Vaskemaskine Mener Siemens
Udsugningsanlæg - Ukendt

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.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgssopstilling, 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.