

Salgsopstilling

Adresse: Klokkelysten 21, 4573 Højby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 198KN-001443
Ejerudgift/md.: kr. 233

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

På Klokkelysten 21 i Højby finder I jeres næste drømmeplacering og alle muligheder for at danne de perfekte rammer for jeres drømmehus, hvor børnene kan lege i haven, og I kan få jeres længe ønskede walk-in closet, det store vinduesparti i stuen eller cykelværkstedet i forlængelse af carporten. Måske I savner en spisestue med plads til et stort langbord at samle vennerne om i weekenden, eller I mangler mere plads til børneværelser i takt med, at familien udvider sig – hvad end I søger, får I her hele 703 m² til at skabe huset til at rumme præcis, hvad I ønsker jer af jeres næste bolig.

Når I sætter jeres base her i Højby, placerer I jer i en særlig familievenlig by, hvor I i nærheden af jeres hjemmeholdelse finder supermarkeder til at klare hverdagens indkøb, ligesom I har daginstitutioner, foreningsliv, sportshal og hele to golfklubber indenfor kort afstand. Skal turen ud af Højby i forbindelse med arbejde eller lignende, har I tog- og busforbindelser til det meste og i bil kun 30 minutters kørsel til Holbæk. Vi glæder os til at høre fra jer, hvis I går med nybyggersommerfugle i maven!

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.

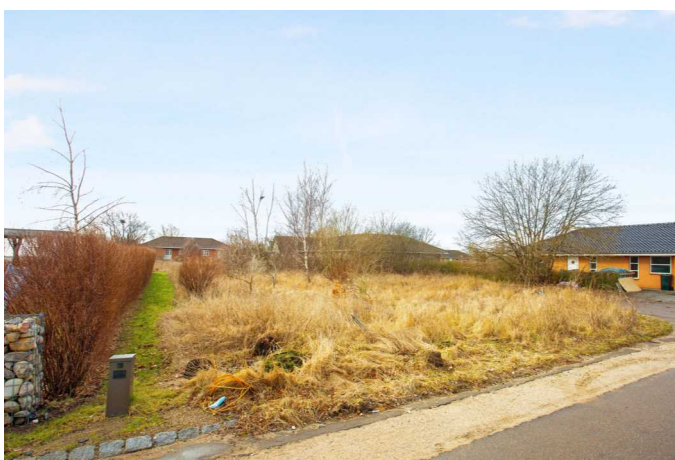
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Klokkelyngen 21, 4573 Højby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 198KN-001443
Ejerudgift/md.: kr. 233

Dato: 30.04.2024



Adresse: Klokkelyngen 21, 4573 Højby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 198KN-001443
Ejerudgift/md.: kr. 233

Dato: 30.04.2024

<u>Ejendomsdata:</u>		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Helårsgrund	
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),	
Kommune:	Odsherred	
Matr.nr.:	10 nh Højby By, Højby	
BFE-nr.:	2429790	
Parcel nr.:		
Zonestatus:	Byzone	
Vand:		
Vej:	Privat fællesvej	
Kloak:		
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
	Offentlig vurdering pr.:	2022
	Ejendomsværdi:	
	Grundlag for grundskyld:	226.400 kr.
Arealer		
	Grundareal udgør:	703 m ²
	- heraf vej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde Lyngparken, Højby
Kommuneplan: Boligområde Hjørnegården - Højby

Tinglyste servitutter:

1. 29.01.1980--3340-20 Lokalplan nr. 83.01

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde Lyngparken, Højby
Kommuneplan: Boligområde Hjørnegården - Højby
Grundejerforening: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Klokkelyngen 21, 4573 Højby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 198KN-001443
Ejerudgift/md.: kr. 233

Dato: 30.04.2024

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Klokkelysten 21, 4573 Højby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 198KN-001443
Ejerudgift/md.: kr. 233

Dato: 30.04.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	2.785	Kontantpris/udbetaling	kr.	325.000
Rottebekæmpelse	kr.	5	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
			Skødeberigtigelse, anslået	kr.	7.500
			I alt	kr.	336.350
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		2.790			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.167 md./ 26.009 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.663 md./ 19.956 år v/27,28%
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: 30.04.2024
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: Klokkelyngen 21, 4573 Højby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 198KN-001443
Ejerudgift/md.: kr. 233

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