

Salgsopstilling

Adresse: Drosselvej 18, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: KT-0020-9535
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 15.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Drosselvej 18, et dejligt hjem, der byder på en perfekt kombination af moderne bekvemmeligheder og en attraktiv placering i hjertet af Stensved. Dette indbydende hus, som er blevet kærligt renoveret i 2023, venter nu på at blive rammen om jeres familiehistorie.

Med sine 82 veludnyttede kvadratmeter fordelt på 3 rummelige værelser, tilbyder boligen en hyggelig og funktionel ramme for dagligdagen. Den store grund på 701 m² giver plads til leg og afslapning i trygge omgivelser, hvor børnene kan udfolde sig frit.

Beliggenheden er ideel for den aktive familie. Her er I tæt på Kulsbjerg Skole og Børnehuset Elnasminde, sportshallen, tennisbaner samt fodbold, hvilket gør hverdagens rutiner en smule lettere. Desuden ligger huset i gåafstand til indkøbsmuligheder og en kort køretur fra skovens ro og Kulsbjergs naturskønne områder, perfekt til weekendens ture.

Huset er opdateret med et stilrent nyere køkken, energivenlige vinduer og en effektiv varmepumpe, der sikrer et behageligt indeklima året rundt. Den ekstra isolering på loftet er en investering i både komfort og økonomi, som fremtidige ejere vil værdsætte.

Den rolige vej til skolen og sportshallen understreger området børnevenlige profil, og med den nemme adgang til offentlig transport er alt, hvad I behøver, inden for rækkevidde.

Drosselvej 18 er mere end et hus; det er et hjem, hvor nye minder venter på at blive skabt. Er I klar til at tage det næste skridt? Besøg dette charmerende hjem og mærk selv, hvordan det er lige til at flytte ind i.

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: Kirstine Norre Toulaev

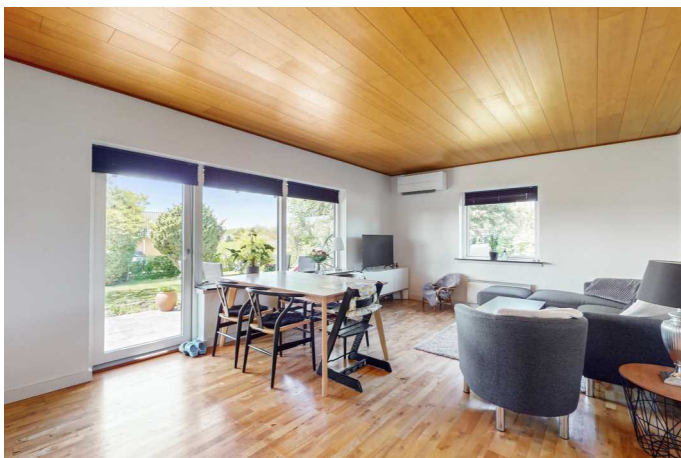
Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Drosselvej 18, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: KT-0020-9535
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 15.07.2024



Adresse: Drosselvej 18, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 945.000

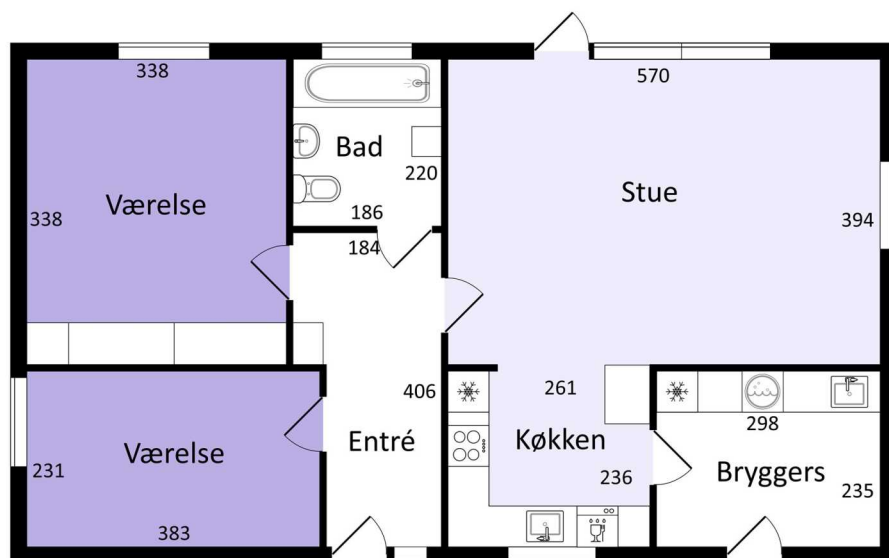
Sagsnr.: KT-0020-9535
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 15.07.2024



Adresse: Drosselvej 18, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: KT-0020-9535
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 15.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Drosselvej 18, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: KT-0020-9535
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 15.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1 dm Skyttemarken, Kalvehave
BFE-nr.:	2545109
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1966

Arealer*

Grundareal udgør:	701 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Garage	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Plan - Centerområde i Stensved

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2022-2034

Plan - Centerområde Stensved

Plan - Boligområde Stensved

Plan - Planstrategi 2019

Servitutter:Nr. 1 lyst d. 10.07.1963 lbnr. 909170-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 29_C-V_258Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	843.000 kr.
Grundværdi:	437.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	684.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	349.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.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: Drosselvej 18, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: KT-0020-9535
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 15.07.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 54.300 Forbrug: 16.587,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpeanlæg

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 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 G.

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.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen jf., BBR-meddelelsen

Adresse: Drosselvej 18, 4773 Stensved
 Kontantpris: kr. 945.000

 Sagsnr.: KT-0020-9535
 Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 15.07.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Husforsikring
 Renovation
 Rottebekæmpelse

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 Pr. år
 3.490
 4.720
 3.890
 3.631
 37
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
 I alt

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 945.000
 7.550
 8.000
 960.550

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.

Ejerudgift i alt 1 år

15.769

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/nettoydelser 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 5.414 md./ 64.974 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.276 md./ 51.314 år v/27,32%

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: 15.07.2024 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/landingside>

Adresse: Drosselvej 18, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: KT-0020-9535
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 15.07.2024

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:

Induktion kogeplade - Ukendt
Ovn - Gorenje
Emhætte - Ukendt
Kølefryseskab - Gorenje
Opvaskemaskine - Whirlpool
Vaskemaskine - Whirlpool