

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024



Beskrivelse:

Dette murstenshus fra 1976, som ligger på Kornagervej 9, er på 161 m2 bolig i et plan. Huset er omhyggeligt vedligeholdt gennem årene med kvalitetsmaterialer og er ideelt for en børnefamilie eller det unge par, som er klar til at begynde et nyt kapitel i et pænt og velplejet hjem. I får samtidig en lukket, tryk have med frugttræer på den 744 m2 grund.

Boligen har et dejligt køkken med plads til et fint siddeområde. To sammenhængende stuer skaber et rummeligt og lyst opholdsområde, der egner sig til både hverdagens afslapning og større sammenkomster. Den ene stue er endda med synlig murstensvæg og en Morsø-brændeovn, som tilføjer charme og hygge til rummet.

Planløsningen i hjemmet er god med tre store værelser, som alle er udstyret med indbyggede skabe. Det ene af værelserne, hvilket er oplagt som forældresoveværelse, har desuden egen adgang til et af husets to tidløse badeværelser, der begge er med bruser.

Hjørnegrunden byder på en skøn, indhegnet have, som har et behageligt terrasse miljø og flere hyggelige kroge. Frugttræer med æbler, pærer og blommer, højbede og et drivhus samt en rummelig græsplæne med plads til børneleg gør haven til et indbydende og afslappende opholdssted. Høje træer giver dertil mulighed for skygge i en ellers solrig have.

Dette børnevenlige kvarter i Faxe sikrer jer en perfekt blanding af nærhed til skov og strand samt kort afstand til hverdagens fornødenheder. Rolloskolen, Børnehuset Heimdal og indkøbsmuligheder er alle i gåafstand inden for omtrent en kilometer. Offentlig transport og motorvejen er også lige i nærheden, hvilket gør området bekvemt for pendlere.

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: Mads Werner

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024



Stue



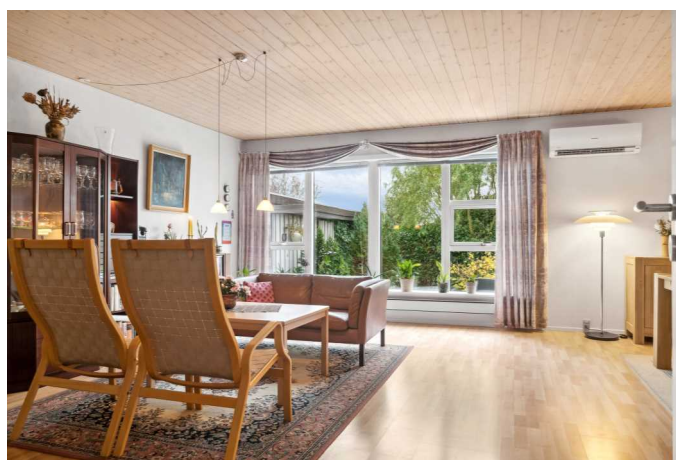
Stue



Stue



Indendørs



Stue



Indendørs

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

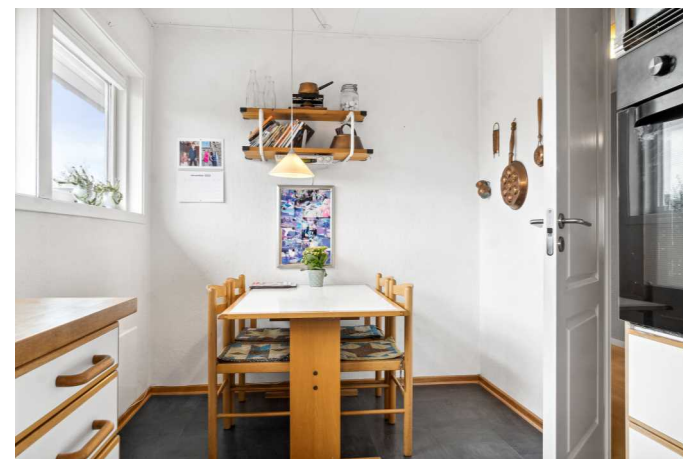
Dato: 07.05.2024



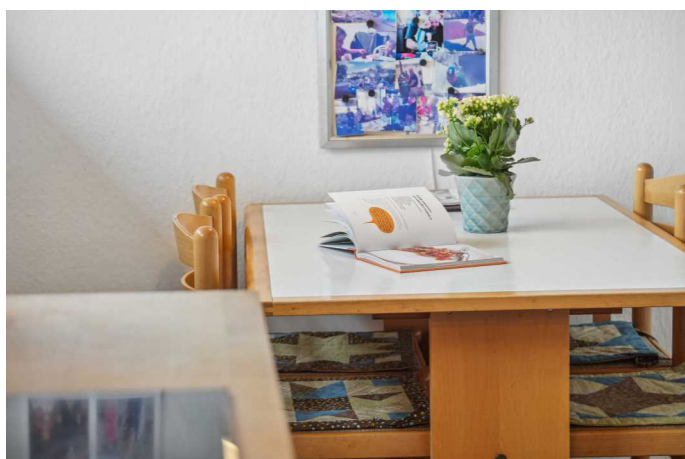
Køkken



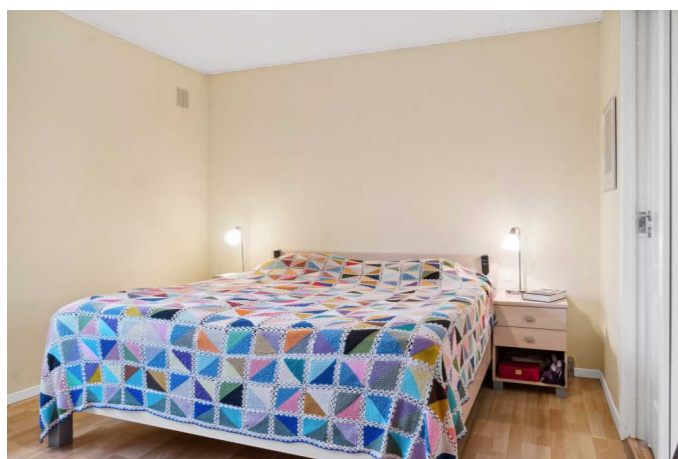
Køkken



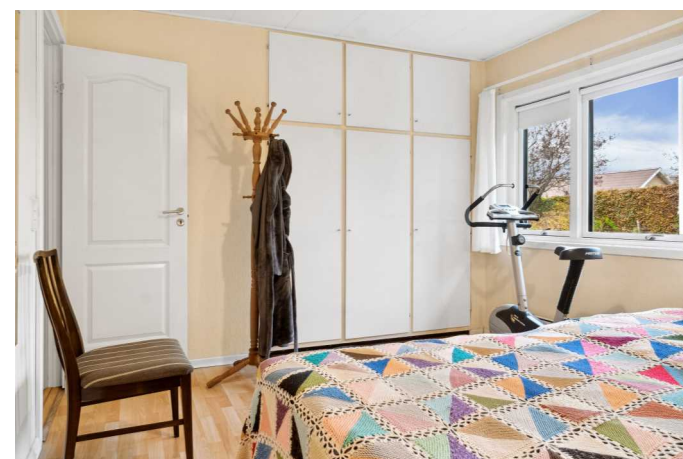
Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024



Badeværelse



Arbejdsværelse



Værelse



Gang



Gang



Gang

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024



Badeværelse



Bryggers



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024



Terrasse



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024

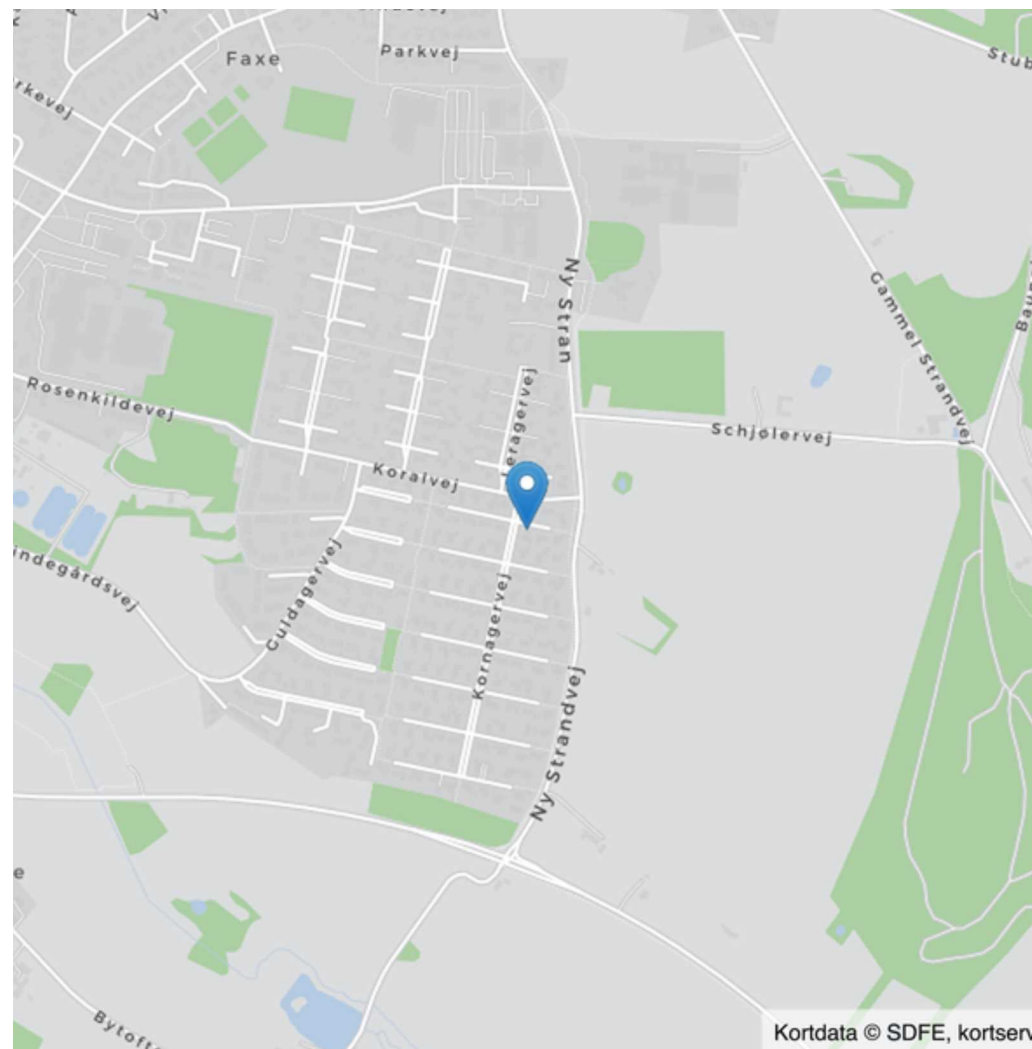


Set fra vejen

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024



Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 12 o Hovby By, Faxe
BFE-nr.: 2582038
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1976

Arealer*

Grundareal udgør: 744 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 161 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Andre bygninger: 38 m²
- heraf Carport 38 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.10.1975 lbnr. 10613-27 Se side 48 til 53 - Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder bestemmelser om salg, Vedr 102FA Filnavn: 27_A_327
Nr. 2 lyst d. 28.04.1976 lbnr. 4213-27 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 100-4 Filnavn: 27_F_184

Planer:

Lokalplan nr. 100-4
Kommuneplan: Faxe Kommuneplan 2021-2033

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lindegård Jørgen Nielsen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.711.000 kr.
Grundværdi: 617.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.368.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 493.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk. Gram, Opvaskemaskine mrk. Bosch, Keramisk kogeplade, Indbygningsovn mrk. Samsung, Mikroovn, Emhætte, Vaskemaskine mrk. Bosch, Tørretumbler mrk. AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Forurening i byzoner

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

Grundejerforening

Der er medlemspligt til Grundejerforening Lindegården

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Kornagervej 9, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
 Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.981	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.949	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	5.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Grundejerforening	kr.	663	I alt	kr.	2.017.600
Rottebekæmpelse	kr.	127			
Renovation, anslået	kr.	4.609			
Ejerudgift i alt 1 år		21.777			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.481 md./ 137.768 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.109 md./ 109.313 år v/26,88%
 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: 02.05.2024
 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: Kornagervej 9, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-23198
 Ejerudgift/md.: kr. 1.815

Dato: 07.05.2024

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	928.000	1.007.242	935.782	DKK	3,19	36.797	24,00	7,02			Nej	