

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: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om livet på landet? At være omkranset af åbne marker og naturens fred og ro og samtidig have nem adgang til alle byens tilbud? Så skal I se nærmere på Skredebakkevej 1 i udkanten af Karise. Her mødes I af et velholdt bindingsværkshus med stråtag, der emmer af sjæl og charme med store, lyse rum, fuld loftshøjde (230 cm) og en stor, romantisk have, der indbyder til mange timer i det fri. Sydsiden på stråtaget er fra 1988 og øvrige sider er fra 1998.

Med synligt bindingsværk og fritliggende loftsbjælker kan I se frem til at bo i et hjem, der oser af landlig idyl, og hvor der samtidig er et overraskende godt lysindfald, som får huset til at synes mere rummeligt. Køkkenet og den ene stue har udgang til haven, hvilket skaber et dejligt flow mellem inde og ude, og i køkkenet er der både en spiseplads og en træpilleovn. Stueplanet indeholder også et badeværelse og et værelse, mens der er to separate første sale, hvoraf den ene har to værelser, mens den anden har et stort, disponibelt rum.

Haven er en oase uden lige med et væld af roser, bærbuske, frugttræer, højbede og en køkkenhave, så der er rig mulighed for at aktivere de grønne fingre. Her er også tægt på havepavillon og et hønsehus, mens den overdækkede terrasse er perfekt til sommerens grillaftener.

Selvom I omgives af de smukke, åbne marker, har I ikke langt til hverdagens fornødenheder, som I finder i Karise. Her er der gode indkøbsmuligheder, en bager, et apotek og stationen, hvor toget kan fragte jer til Roskilde via Køge. I er også tæt på flere skovområder, som inviterer til eftertænksomme gåture under trækroneerne.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning eller for nærmere information allerede i dag.

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: Mads Werner

Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024



Luffoto



Stue



Stue



Stue



Indendørs



Køkken

Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024



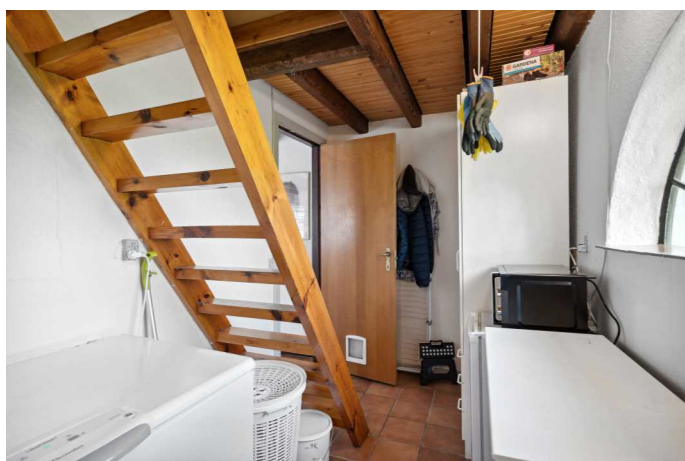
Køkken



Køkken



Bryggers



Bryggers



Værelse



Gang

Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024



Badeværelse



Spisestue



Spisestue



Værelse



Værelse



Soveværelse

Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024



Soveværelse



Luffoto



Luffoto



Luffoto



Luffoto



Luffoto

Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024



Luffoto



Luffoto

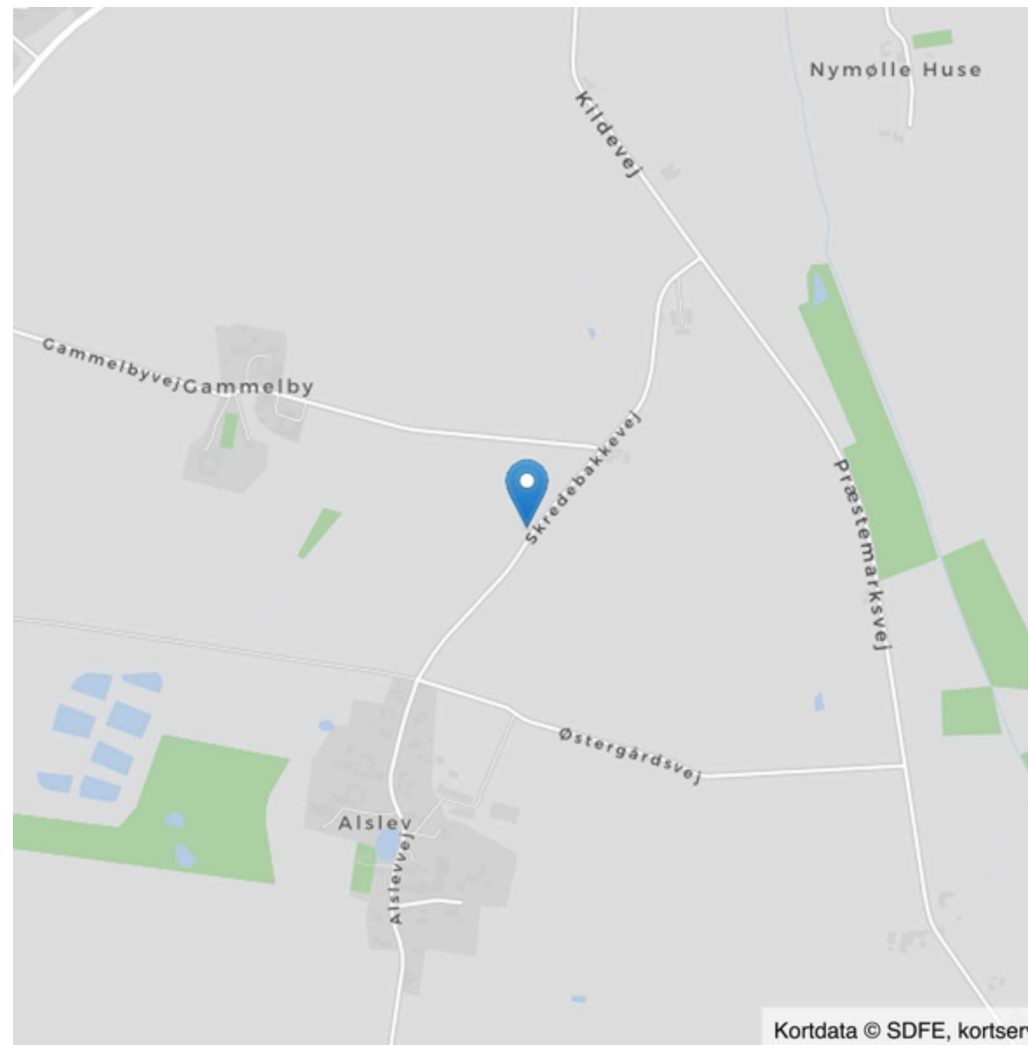


Luffoto

Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024



Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
 Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
 Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Ifølge: BBR-ejermeddelelse
 Kommune: Faxe
 Matr.nr.: 4 c Gammelby By, Karise
 BFE-nr.: 2584693
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1890/1977

Arealer*

Grundareal udgør: 1.158 m²
 Grundareal ifølge: Tingbogsattest
 Hovedbyg. bebyg. areal: 117 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 51 m²
 Boligareal i alt: 168 m²
 Andre bygninger: 50 m²
 - heraf Udhus: 3 m²
 Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk forvaltning 09.02.2023
 - af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: BAT - Bonderød Alslev Tågerup Beboerforening
 Pligt til medlemskab: Nej
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.08.1876 lbnr. 913894-27 Tillægstekst Dok om vej mv
 Nr. 2 lyst d. 11.09.1896 lbnr. 913895-27 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 3 lyst d. 12.11.1969 lbnr. 5737-27 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A,4D Filnavn: 27_R_428

Planer:

Kommuneplan: Faxe Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
 Ejendomsværdi: 1.776.000 kr.
 Grundværdi: 840.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.420.800 kr.
 Grundlag for grundskyld: 672.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Kummefryser mrk. Electrolux, Køleskab mrk. Blomberg, Opvaskemaskine mrk. Grundig, Indbygningsovn mrk. Gorenje, Induktionskogeplade mrk. Gorenje, Emhætte, Vaskemaskine mrk. AEG, Tørretumbler mrk. AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police. Der er ikke dækning for svamp, råd og insekt fra og på bindingsværk.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpeanlæg

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. sælgers oplysninger:

Totalt Elforbrug er 11.337 kWh i 2022

Træpilleforbrug er 1800 kg i 2022

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 salgsoptillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Beboerforening

Der er i området BAT - Bonderød/Alslev/Tågerup Beboerforening, som nærværende ejendom er medlem af. Der er dog ikke medlemspligt. Kontingentet for medlemskab er pt. 180,- årligt.

Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
 Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
 Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	5.376	Kontantpris/udbetaling	1.795.000
Husforsikring	9.587	Halv ejerskifteforsikringspræmie	12.500
Ejendomsværdiskat	7.246	Tinglysningsafgift af skødet	12.650
Røttebekæmpelse, anslået	125		
Renovation, anslået	4.609	I alt	1.820.150
Skorstensfejning, anslået	1.000		
Tømning af Trix-tank, anslået	1.823		
Ejerudgift i alt 1 år	29.766		

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.240 md./ 122.884 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.124 md./ 97.487 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 12.04.2024

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/landingside>

Adresse: Skredebakkevej 1, Gammelby, 4653 Karise
 Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: WB-23026
 Ejerudgift/md.: 2.480

Dato: 22.04.2024

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	601.000	601.000	558.111	DKK	1,5	12.922	26,75	2,54			Nej	