

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: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
Ejerudgift/md.: 1.797

Dato: 01.05.2024



Beskrivelse:

Lige midt i Faxe finder I denne dejlige muremestervilla fra 1931 på Niels Olsens Vej 11. Her er tale om en villa i rigtig god stand, som er på 162 m² i halvandet plan. Beliggenheden er super central, hvilket gør den oplagt for børnefamilien, da der også er en afskærmet have med plads til leg på den 472 m² grund.

Slå jer løs med madlavningen i det hyggelige køkken, som er placeret separat i forhold til boligens tre stuer. Opholdsrummene er dejlige og lyse med pæne trægulve, og to af stuerne er en suite. På villaens første sal får I tre værelser, som ligeledes er fine og veloplyste.

Husets badeværelse, som er flot og rustikt indrettet med flisevægge, topmonteret håndvask samt bruseniche med glasvæg og rainshower, ligger i forlængelse af det praktiske bryggers. Dertil kommer to toiletter, som fordeler sig på hver sin etage.

En skøn detalje ved boligen er den rummelige udestue, som er bygget op i store vinduespartier, hvilket gør det muligt at nyde haven hele året rundt i alt slags vejr. Herfra kan I træde ud på den flisebelagte terrasse, hvor der ved siden af er et skur med god plads til opbevaring. I enden af haven er der græsplæne, hvor der er anlagt blomsterbede rundt i kanten.

Niels Olsens Vej er centralt placeret i Faxe, og I kommer til at bo tæt på indkøb, apotek og læge, som ligger under 500 meter fra adressen. Et par hundrede meter længere væk finder I Østskolen til de større børn og daginstitutionen Kridthuset til de mindste. I er også under en kilometer fra Faxe Kalkbrud, hvor I kan nyde den særegne og flotte natur.

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: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
Ejerudgift/md.: 1.797

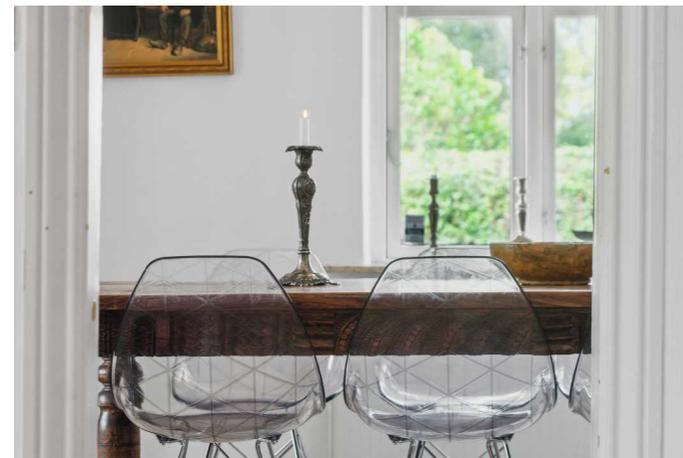
Dato: 01.05.2024



Spisestue



Spisestue



Indendørs



Stue



Stue



Stue

Adresse: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
Ejerudgift/md.: 1.797

Dato: 01.05.2024



Stue



Stue



Værelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
Ejerudgift/md.: 1.797

Dato: 01.05.2024



Spisestue



Køkken



Køkken



Baggang



Badeværelse



Gang

Adresse: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
Ejerudgift/md.: 1.797

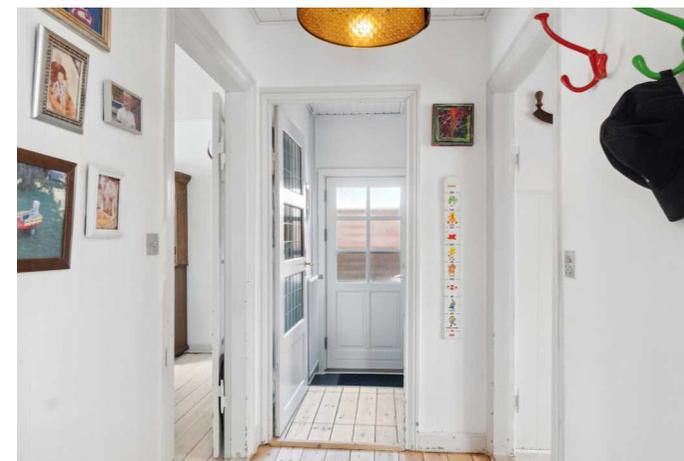
Dato: 01.05.2024



Badeværelse



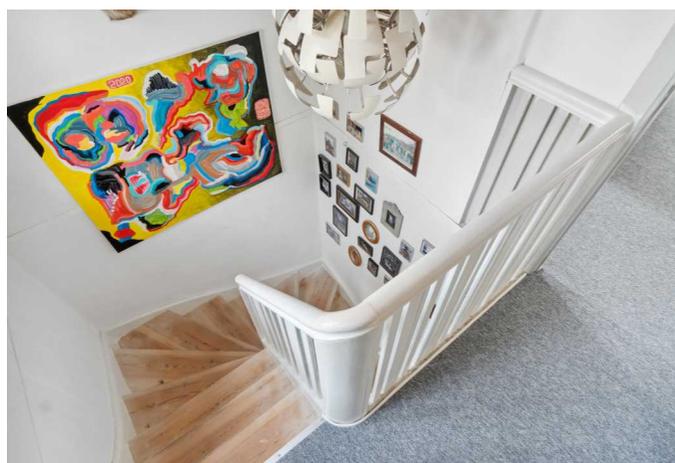
Indendørs



Gang



Gang



Trappe



Badeværelse på 1. sal

Adresse: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
Ejerudgift/md.: 1.797

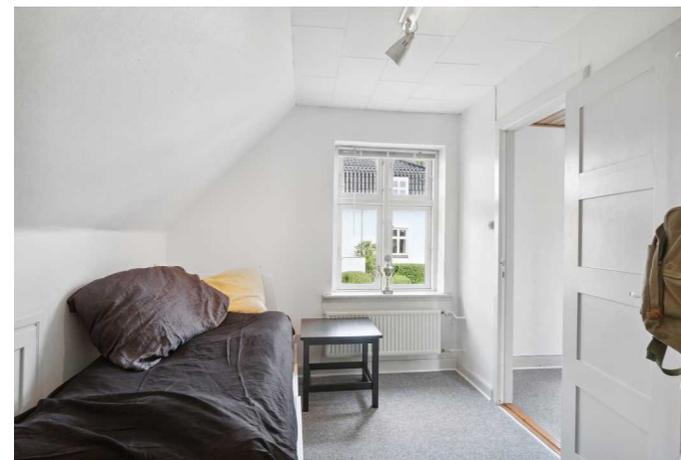
Dato: 01.05.2024



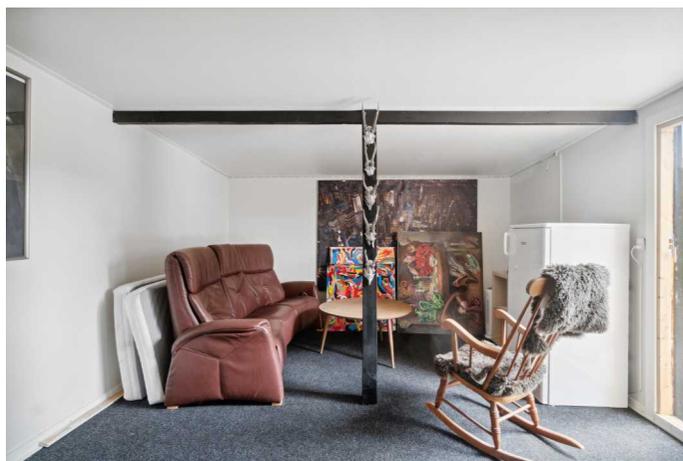
Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Terrasse



Udendørs

Adresse: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
Ejerudgift/md.: 1.797

Dato: 01.05.2024



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Set fra vejen

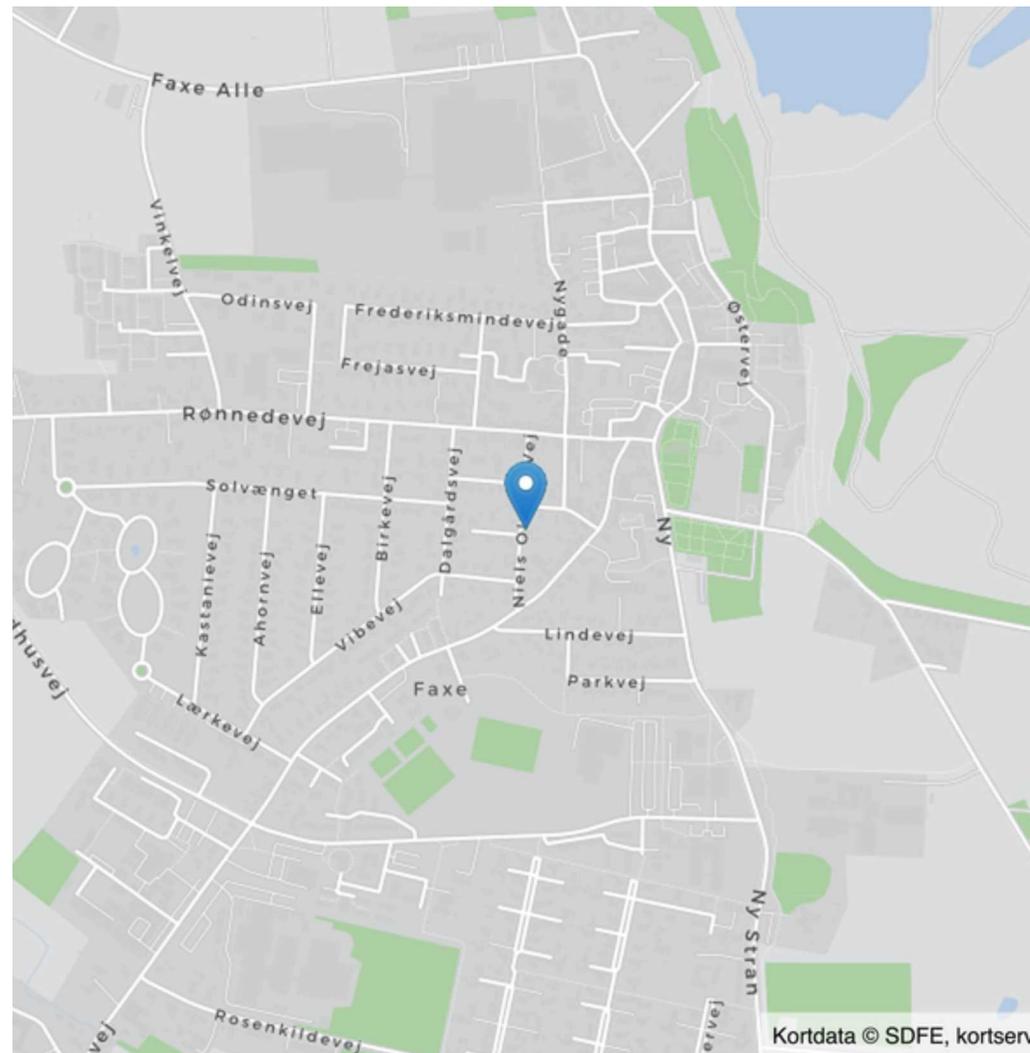


Set fra vejen

Adresse: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
Ejerudgift/md.: 1.797

Dato: 01.05.2024



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
 Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
 Ejerudgift/md.: 1.797

Dato: 01.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Ifølge: BBR-ejermeddelelse
 Kommune: Faxe
 Matr.nr.: 165 bv Faxe By, Faxe
 BFE-nr.: 2581670
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1931/1993

Arealer*

Grundareal udgør: 472 m²
 Grundareal ifølge:
 Hovedbyg. bebyg. areal: 116 m²
 - heraf Udestue 20 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 66 m²
 Boligareal i alt: 162 m²
 Andre bygninger: 28 m²
 - heraf Garage 24 m²
 - heraf Udhus 24 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller
 dennes repræsentant)
 - af dato: 29.06.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
 Ejendomsværdi: 1.300.000 kr.
 Grundværdi: 310.100 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.404.800 kr.
 Grundlag for grundskyld: 554.400 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.07.1918 lbnr. 909995-27 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Filnavn: 27_E_624
 Nr. 2 lyst d. 15.07.1965 lbnr. 3520-27 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
 Nr. 3 lyst d. 13.05.1985 lbnr. 6091-27 Tillægstekst Dok om varmforsyning mv, Prioritet
 forud for pantegæld, Vedr 1A Filnavn: 27_M_103

Planer:

Lokalplan nr. 100-65
 Kommuneplan: Faxe Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Opvaskemaskine, keramisk kogeplade, ovn, emhætte, køle-fryseskab, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
Ejerudgift/md.: 1.797

Dato: 01.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.360 Forbrug: 30,09 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forurening i byzoner

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.

Adresse: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
 Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
 Ejerudgift/md.: 1.797

Dato: 01.05.2024

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år | Kontantbehov ved køb | |
|-----------------------|--------|----------------------------------|-----------|
| Grundskyld | 7.753 | Kontantpris/udbetaling | 1.695.000 |
| Husforsikring | 1.941 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | 8.890 |
| Ejendomsværdiskat | 7.164 | Tinglysningsafgift af skødet | 12.050 |
| Røttebekæmpelse | 92 | | |
| Renovation, anslået | 4.609 | I alt | 1.715.940 |
| Ejerudgift i alt 1 år | 21.559 | | |

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.747 md./ 116.968 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.733 md./ 92.800 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: 23.04.2024

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 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: Niels Olsens Vej 11, 4640 Faxe
 Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: WB-22005
 Ejerudgift/md.: 1.797

Dato: 01.05.2024

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-dragkonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|---|------------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån | Obligationslån | 915.394 | 915.394 | 736.188 | DKK | 1,5 | 50.185 | 25,25 | 4,27 | | | Nej | |
| Vexa Ejendoms-lån ApS/ Privat pantebrev | Privat pantebrev | 250.000 | 250.000 | 250.000 | DKK | 0 | | | -1,00 | | | Nej | |