

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: Månevænget 23, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024



Beskrivelse:

På Månevænget 23 i Faxe finder I denne fine og velholdte etplansvilla, der foruden en attraktiv beliggenhed tæt på hverdagens gøremål også byder på en god og familievenlig planløsning. I kan se frem til fire værelser og et stort opholdsrum, mens I ude har en skøn have. Velkommen til.

I bosætter jer fordelagtigt i byen, og fra jeres kommende adresse har I hverken langt til det ene eller det andet. Inden for en radius af omtrent halvanden kilometer kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, ligesom I er placeret hensigtsmæssigt, når det drejer sig om smukke naturområder. Kvarteret er stille og fredeligt.

Huset blev opført i 2008, og udefra præsenterer det sig med et nydeligt udtryk. Den gule facade ledsages af hvide vinduer og et mørkt, valmet tag. I løbet af de seneste år er der lavet flere forbedringer, der blandt andet tæller nye egetræsgulve i værelserne samt nye, energivenlige spots i hele huset. Begge dele blev ordnet i 2021. Ejendommen er desuden tilkoblet fjernvarmenettet.

Det samlede beboelsesareal er på 144 kvadratmeter, og i midten af det hele finder I det markante opholdsrum. Her er køkken-alrummet og stuen arrangeret i forlængelse af hinanden, og mens det i alrummet især er det flotte køkken, der tiltrækker sig opmærksomheden, så er det tilsvarende lysindfaldet, som kendetegner stuen.

De fire værelser ligger parvis i hver ende af boligen. Det ene værelse har tilknyttet eget badeværelse med brus, og et lignende badeværelse er at finde mellem de to værelser, der er oplagt til børnene. Boligen afrundes af et bryggers.

Ude venter en dejlig have med masser af sol på den sydvestvendte terrasse. Grunden er anlagt i en enkel og vedligeholdelseslet stil, og ved indkørslen ses en integreret dobbeltcarport. Et udhus ved carporten samt et træudhus sætter prikken over i'et.

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: Månevænget 23, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024



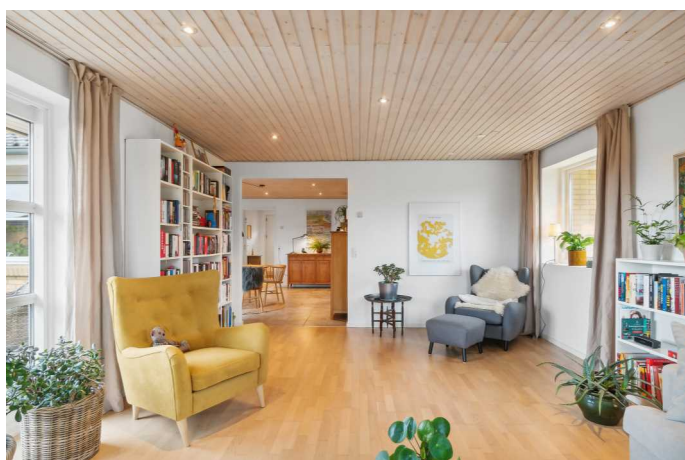
Stue



Indendørs



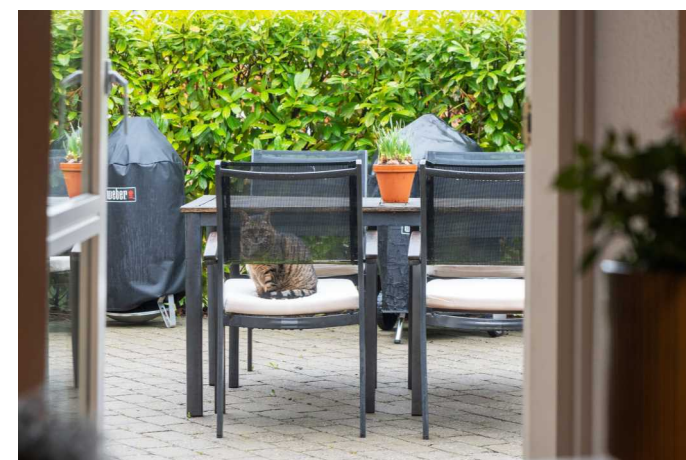
Indendørs



Stue



Spisestue



Indendørs

Adresse: Månevænget 23, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024



Spisestue



Spisestue



Køkken



Indendørs



Køkken

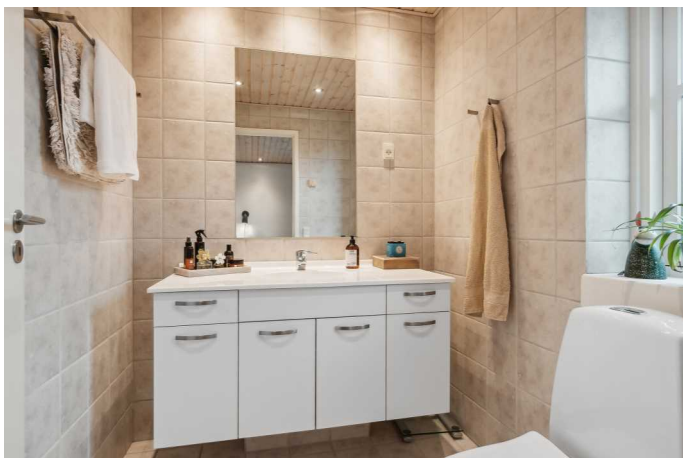


Soveværelse

Adresse: Månevænget 23, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024



Badeværelse



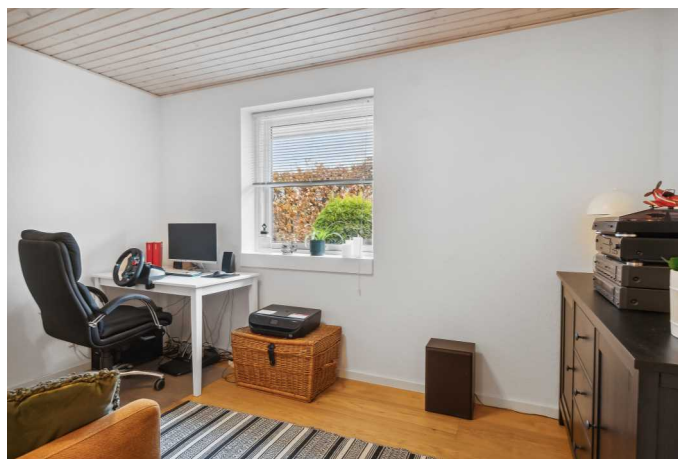
Badeværelse



Værelse



Værelse



Arbejdsværelse

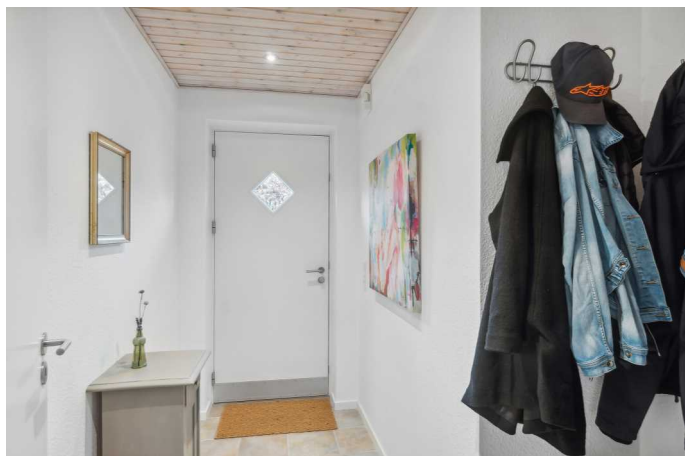


Badeværelse

Adresse: Månevænget 23, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024



Entré



Bryggers



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra vejen

Adresse: Månevænget 23, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024



Set fra haven



Set fra haven



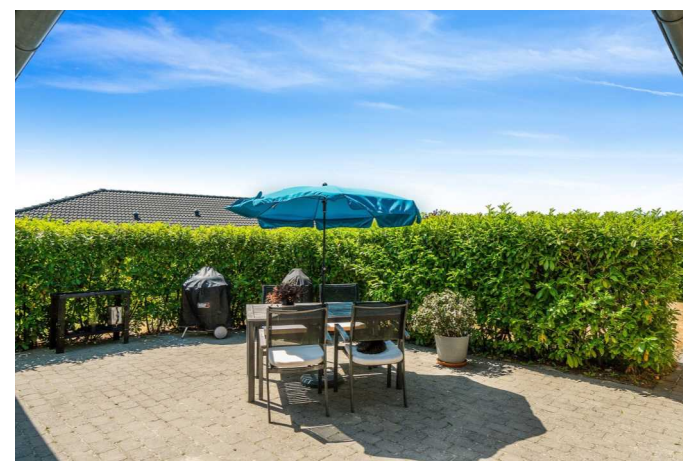
Set fra haven



Set fra haven



Terrasse



Terrasse

Adresse: Månevænget 23, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven

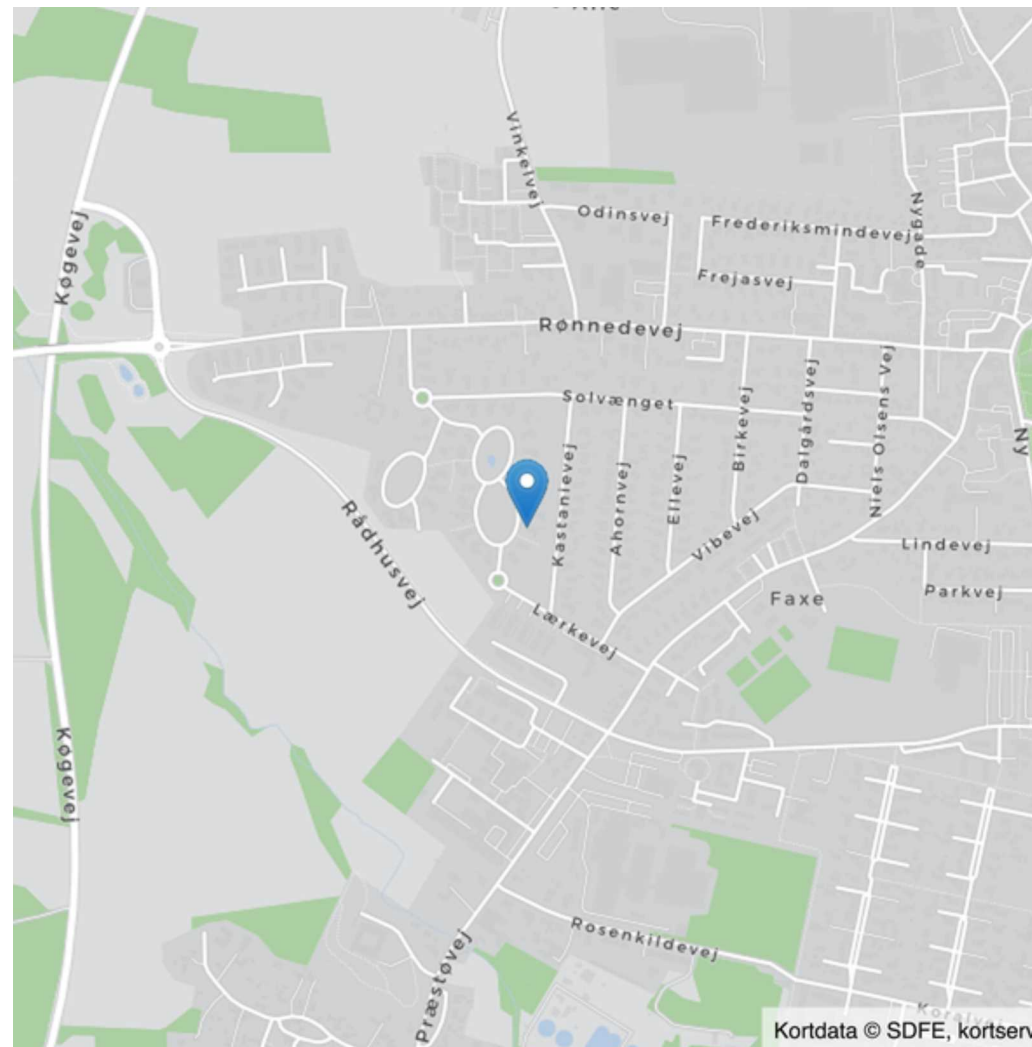
Adresse: Månevænget 23, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Månevænget 23, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 104 aæ Faxe By, Faxe
BFE-nr.: 9971254
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Grundareal udgør: 921 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 195 m²
- heraf Carport 40 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Andre bygninger: 10 m²
- heraf Udhus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.950.000 kr.
Grundværdi: 419.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.069.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 562.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Skabsfryser mrk. Bosch, Køleskab mrk. Siemens, Opvaskemaskine mrk. Bosch, Indbygningsovn mrk. Bosch, Induktionskogeplade mrk. Siemens, Emhætte mrk. Thermex, Vaskemaskine mrk. Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.08.2002 lbnr. 12835-27 Tillægstekst Lokalplan nr 100-41 Filnavn: 27_S_664
Nr. 2 lyst d. 18.05.2004 lbnr. 7577-27 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om byggepligt, tilbageskødning, grund- ejerforening mv Filnavn: 27_S_664

Planer:

Lokalplan nr. 100-41
Kommuneplan: Faxe Kommuneplan 2021-2033

Nr. 1 lyst d. 09.08.2002 lbnr. 12835-27 Tillægstekst Lokalplan nr 100-41 Filnavn: 27_S_664

Nr. 2 lyst d. 18.05.2004 lbnr. 7577-27 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om byggepligt, tilbageskødning, grund- ejerforening mv Filnavn: 27_S_664

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sølvagergård
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Månevænget 23, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.940 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Grundejerforening

Der er medlemspligt til Grundejerforening Sølvagergård

Adresse: Månevænget 23, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
 Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.555	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.750.000
Grundskyld	kr. 7.110	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.067
Husforsikring	kr. 3.539	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Grundejerforening	kr. 500	I alt	kr.	2.775.417
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 200			
Renovation, anslået	kr. 4.609			
Ejerudgift i alt 1 år	26.512			

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/nettoydelelse 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.672 md./ 188.069 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.436 md./ 149.233 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: 08.05.2024
 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: Månevænget 23, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: WB-22148
 Ejerudgift/md.: kr. 2.209

Dato: 10.05.2024

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
Ingen													