

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: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024



Beskrivelse:

På Rønnedevej 78b i Faxe ligger denne skønne ejendom fra 1969. Boligen har en minimalistisk tone både indvendigt og udvendigt med rene linjer og neutrale farver. Boligen fremstår velholdt indvendigt samt udvendigt med den flotte, grå facade. Huset er på 135 kvadratmeter og har en grund på 819 kvadratmeter. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen i et roligt kvarter og har yderligere den fordel, at det er billigt at varme op, idet der er et pillefyr.

Træder I ind i dette indbydende hjem, finder I et stort køkken-alrum med god bordplads og med plads til en spiseafdeling. Der er delvist åbent ind til den hyggelige stue, hvor en halvvæg opdeler rummet.

Derudover er der fire værelser i huset, hvilket gør boligen ideel til børnefamilien. I får også et gæstetoilet, der fik skiftet armatur og toilet i 2022, mens det store badeværelse ligeledes fik udskiftet armatur i 2022, samt skabe og håndvaske i 2023. På badeværelset er der også gulvvarme.

Udenfor er haven placeret tilbagetrukket fra vejen, og der er mulighed for at gøre den helt privat med enten en hæk eller et hegn ind til naboen. Her er 3 terrasser, hvor den ene er overdækket og ligger i forlængelse af huset, her er desuden en pejs, der gør det muligt også at bruge terrassen om vinteren. Den anden terrasse er fra 2022 og ligger i den anden ende af haven. Her kan I nyde solen og plante blomster eller grøntsager i plantekasserne. Den tredje er nyetableret i 2023 i grå sten.

Ejendommen ligger knap halvanden kilometer fra nærmeste daginstitution og med to kilometer til Østskolen. Derudover får I gåafstand til offentlig transport, og omtrent en halv kilometer til indkøbsmuligheder. Skulle I få lyst til at nyde naturen, er I ikke langt fra Mølleskoven eller naturområdet Faxe Kalkbrud.

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

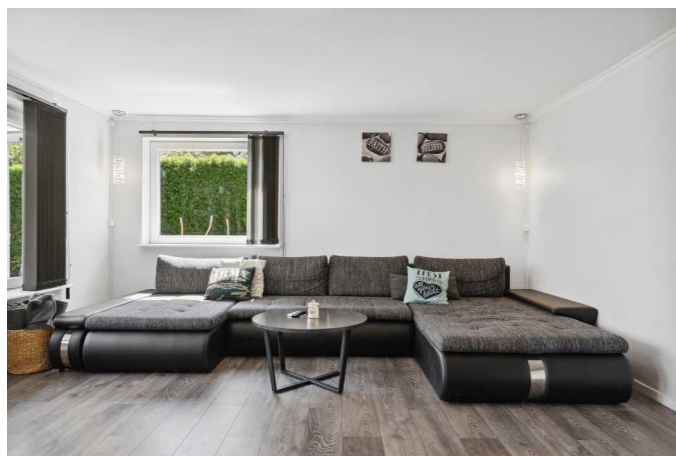
Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

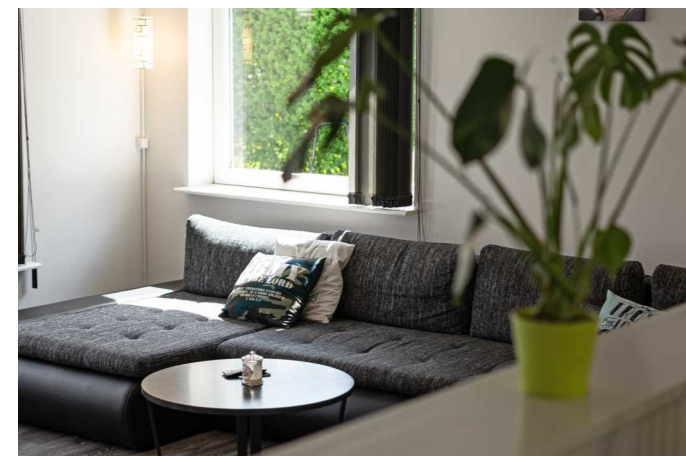
Dato: 13.05.2024



Stue



Stue



Indendørs



Stue



Spisestue

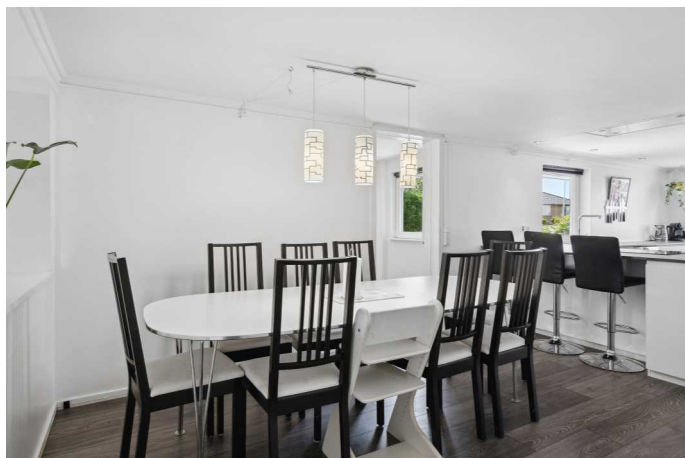


Indendørs

Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024



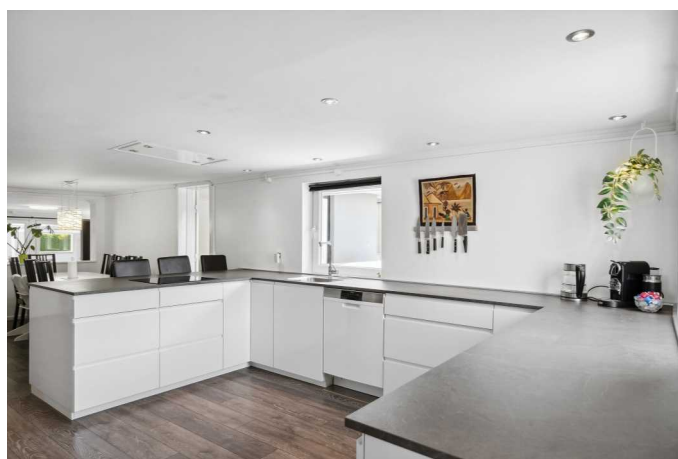
Spisestue



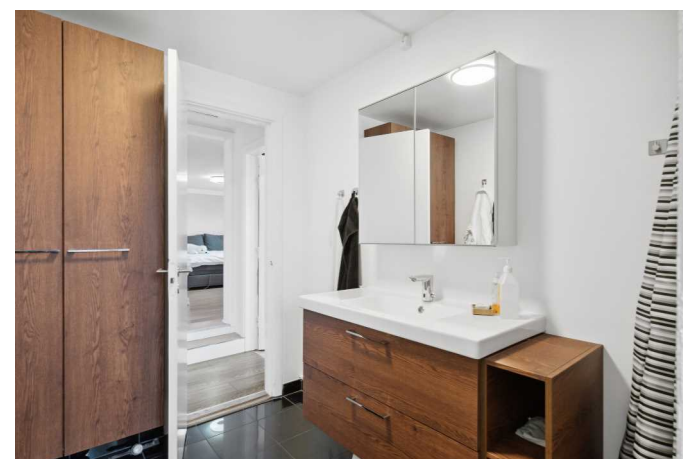
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

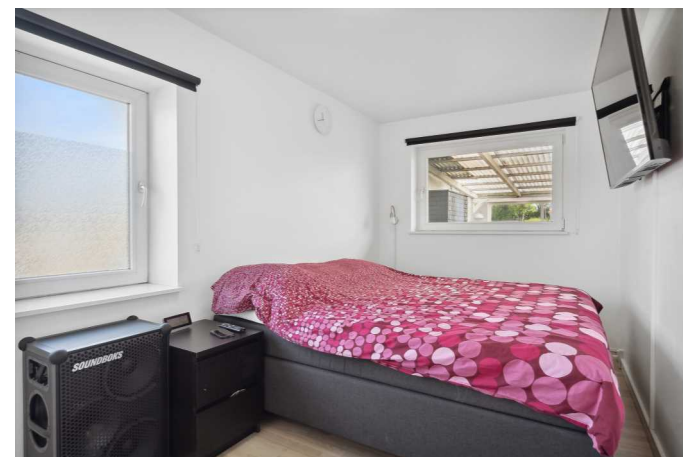
Dato: 13.05.2024



Badeværelse



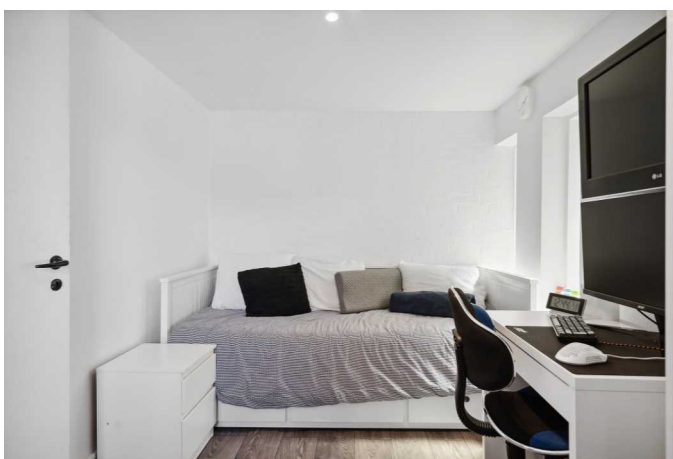
Værelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

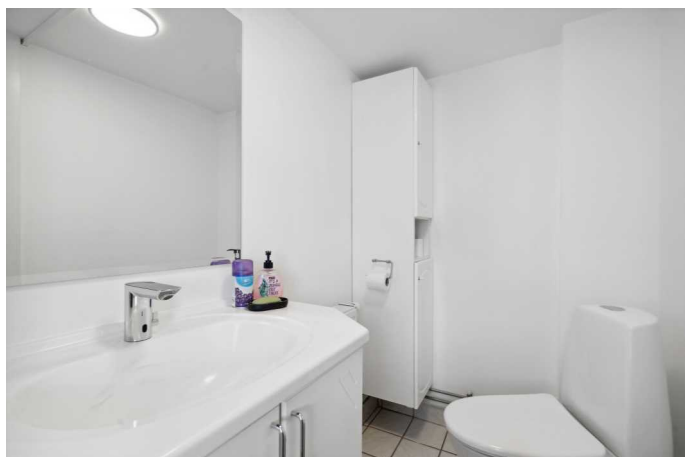


Soveværelse

Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

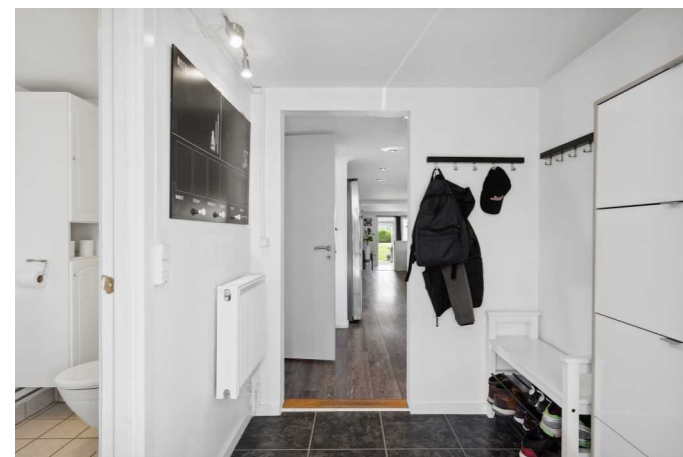
Dato: 13.05.2024



Badeværelse



Bryggers



Gang



Terrasse



Værelse



Værelse

Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven



Overdækket terrasse



Have

Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024



Overdækket terrasse



Terrasse



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra vejen

Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024



Udendørs

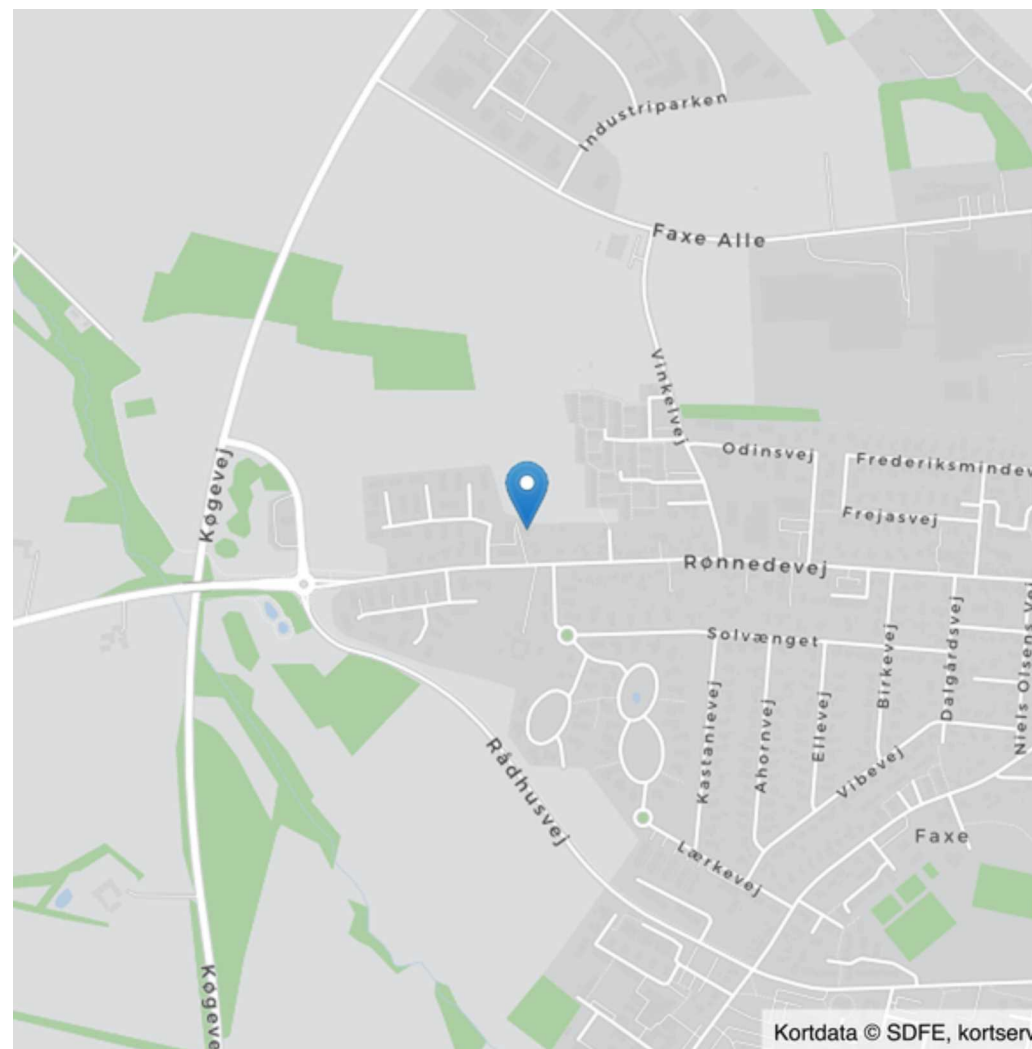


Set fra haven

Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024



Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
 Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	161 z Faxe By, Faxe
BFE-nr.:	2581555
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1969

Arealer*

Grundareal udgør:	819 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	135 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Carport	23 m ²
- heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.01.1842 lbnr. 909792-27 Tillægstekst Dok om kalksten/brydning af kalk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 27_A_32
 Nr. 2 lyst d. 24.06.1919 lbnr. 909793-27 Tillægstekst Dok om vej mv, samt fiskeri mv Filnavn: 27_A_32
 Nr. 3 lyst d. 05.02.1949 lbnr. 909794-27 Tillægstekst Dok om vej mv
 Nr. 6 lyst d. 25.03.2022 lbnr. 1013765218 Filnavn: bc74707a-64b8-4e2b-a2b9-2105de6cf47d

Planer:

Lokalplan nr. 100-55
 Kommuneplan: Faxe Kommuneplan 2021-2033

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.423.000 kr.
Grundværdi:	2.200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.138.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.760.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køle/fryseskab mrk. LG Amerikaner, Skabsfryser mrk. Wasco, Køleskab mrk. Blomberg. Opvaskemaskine mrk. AEG,
 Indbygningsovn mrk. Gorenje, Induktionskogeplade mrk. Grundig, Emhætte mrk. Thermex, Vaskemaskine mrk. AEG, Tørretumbler
 mrk. AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring
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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger oplyser, at der blev brugt for kr. 13.000 sidste år på træpiller.

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.

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 D.

Adresse: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
 Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.806	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	14.080	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.102	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Skorstensfejning	kr.	664	I alt	kr.	1.513.350
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	96			
Renovation, anslået	kr.	4.609			
Ejerudgift i alt 1 år		31.357			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.569 md./ 102.828 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.798 md./ 81.571 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: Rønnedevej 78B, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-23057
 Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 13.05.2024

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.064.843	1.064.843	1.075.188	DKK	5	92.252	20,00	5,49			Nej	