

Salgsopstilling

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

Adresse: Fasanvej 4, Kværkeby, 4100 Ringsted
Kontantpris: 815.000

Sagsnr.: 43CL-000541
Ejerudgift/md.: 1.362,00

Dato: 21.09.2021



Beskrivelse:

Byggegrund på naturskøn beliggenhed i, Kværkeby, kort afstand til Ringsted. OBS: Indeholdt i udbudsprisen er at sælger varetager byggemodning, tilslutningsafgifter, etc.

Byggegrund: 750 m2 stor byggegrund, beliggende som del af ny udstykket kvarter, i Kværkeby. Her er muligheden for at bygge drømmehuset, i naturskønne, trygge-og landlige omgivelser. Det nyudviklede kvarter, kommer når det er færdigt, til at bestå af 19 parcelhuse, samt en bebyggelse med 42 gårdhavehuse.

Indeholdt i udbudsprisen er at sælger står for-og afholder udgifter til, byggemodning, tilslutningsafgifter, etc. Der overtages derfor en grund, der er 100% klar til opførelsen af drømmehuset. Bebyggelsesprocenten er jf. gældende lokalplan, 25%.

Kontakt os for nærmere information. Kvarteret består af 19 parcelhusgrunde, hvorfor at der er varierende priser-og størrelser.

Beliggenhed: Ny udstykket kvarter i naturskønne-og rolige, Kværkeby. Beliggenheden byder udover frisk luft, ro og natur, på kort afstand til Ringsted, samt motorvejen til hhv. København, Fyn & Jylland. Kværkeby byder på attraktive friskole, en aktiv og engageret idræts-og borgerforening, samt skønne rekreative områder, bl.a. Kværkeby mose, Høed skov og Kværkeby fuglereservat. Ringsted nås på kort tid, uanset om du er i bil eller med den gode kollektive trafik, i Ringsted venter et væld af butikker, kultur og-restaurationer/caféer.

Kontakt os for nærmere information. Kvarteret består af 19 parcelhusgrunde, hvorfor at der er varierende priser-og størrelser.

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.

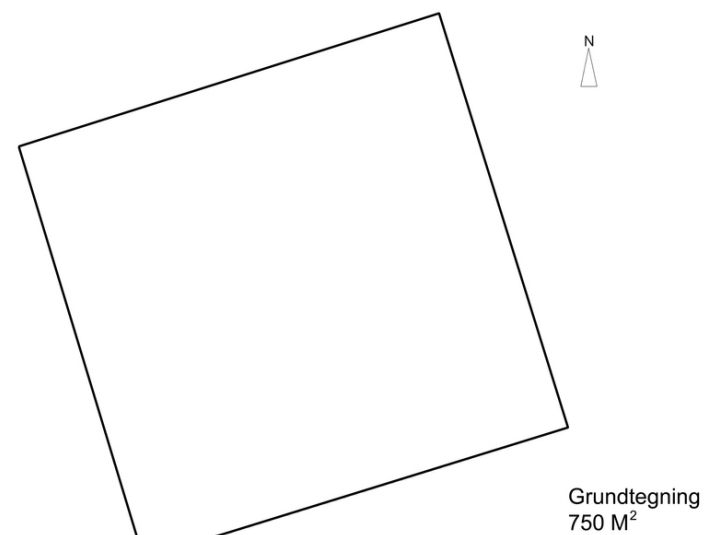
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Fasanvej 4, Kværkeby, 4100 Ringsted
Kontantpris: 815.000

Sagsnr.: 43CL-000541
Ejerudgift/md.: 1.362,00

Dato: 21.09.2021



Adresse: Fasanvej 4, Kværkeby, 4100 Ringsted
Kontantpris: 815.000

Sagsnr.: 43CL-000541
Ejerudgift/md.: 1.362,00

Dato: 21.09.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	Opførelse af helårsbebyggelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Ringsted Kommune
Matr.nr.:	4k Kværkeby by, Kværkeby
BFE-nr.	100347533
Parcel.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Ingen tilslutning
Vej:	Forventeligt privat fællesvej
Kloak:	Ingen tilslutning

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	500.000
Heraf grundværdi:	500.000

Grundskatteloftsværdi:

Arealer

Grundareal ifølge:	Udstykningsforslag
Grundareal udgør:	750 m ²
- heraf vej:	0 m ²

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.:
I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Øvrige udgifter (tillægges grundprisen): Grundene sælges fuldt byggemodnet med skelpæle, el, og vand inkl. tilslutningsbidrag ført 1 meter ind på grundene. Naturgas er fremført til grunden af sælger, evt. tilslutningsbidrag betales af køber. Priserne er ekskl. evt. ekstrarundering.

Vand: Der henvises til købsaftalen

El: Der henvises til købsaftalen

Kloak: Der henvises til købsaftalen

Varme: Der henvises til købsaftalen

Antenne: Der henvises til købsaftalen

Der henvises til købsaftalen

Oplysning om jordbundsforhold:

Der henvises til købsaftalen

Adresse: Fasanvej 4, Kværkeby, 4100 Ringsted
Kontantpris: 815.000

Sagsnr.: 43CL-000541
Ejerudgift/md.: 1.362,00

Dato: 21.09.2021

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.10.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.11.1992 - Dok om naturgas/anlæg mv,
07.11.1995 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

Kommuneplan:

Ringsted Kommuneplan 2017-2029 (delområde 9B3)
Ringsted Kommuneplan 2021-2033 FORSLAG
Strategi 2011 for Plan og Agenda 21
Planstrategi 2016-2028 + Planstrategi 2019-2031

Spildevandsplan:

Kloakopland E0207 (Fælleskloakeret). Forventes ændret til separatkloakeret. Eksisterende kloaktype: Ukloakeret.

Varmeplan:

Individuel naturgasforsyning (Dansk Gasdistribution A/S). Tilslutningspligt ved ny bebyggelse jf. lokalplan 201.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, må det forventes at ejendommen områdeklassificeres som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteloft, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Ejendomsmægleren har derfor anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi i nærværende salgssopstilling. De anslåede værdier, der ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgssopstillingens ejerudgifter, er for indeværende år. Eventuelle afvigelser mellem salgssopstillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendomsmæglerens oplysninger til køber

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet

Ejendomsmægleren har en væsentlige økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fasanvej 4, Kværkeby, 4100 Ringsted
Kontantpris: 815.000

Sagsnr.: 43CL-000541
Ejerudgift/md.: 1.362,00

Dato: 21.09.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	0,00	Kontantpris:	815.000
Ejendomsskat	12.370,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	6.650
Renovation	3.871,00		
Rottebekæmpelse	95,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	16.336,00	I alt	kr. 821.650
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker.			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.821 md./ 45.852 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.078 md./ 36.936 år v/28.63 %

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: 21.09.2021. 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: - . **Forbehold: 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/landingsside>

Adresse: Fasanvej 4, Kværkeby, 4100 Ringsted
Kontantpris: 815.000

Sagsnr.: 43CL-000541
Ejerudgift/md.: 1.362,00

Dato: 21.09.2021

Tingslysningsafgiftsreduktion:

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 tingslysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tingslysningsafgiftsreduktion. 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:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

Indestående panthæftelser på hovedejendommens blad i tingbogen vil ikke give stempelreduktion for køber. Køber skal således betale fuld tingslysningsafgift af eventuelle fremtidige panthæftelser.