

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: Uglevænget 7, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 69-X0000071
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Det er ikke hverdagskost, der venter jer for enden af en blind vej centralt i Havdrup. Denne villa fremtræder med et gennemgående flot udtryk og en funktionel indretning, der henvender sig til familien i et hvilket som helst stadie af tilværelsen. I kommer nemlig til at råde over et lækkert køkken-alrum og en stue foruden et praktisk bryggers, et badeværelse på hver etage og hele seks værelser, som kan indrettes efter lige netop jeres behov.

Til de indbydende rammer inden døre knytter sig nogle formidable uderum i form af en anseelig tagterrasse, en have til leg og hygge samt flere velplacerede fliseterrasser rundt om huset fra 2023.

Køkken-alrummet byder på oceaner af arbejdsplads, og her kan I lave mad sammen, mens I følger med i begivenhederne i alrummet, som er udført i åben forbindelse hermed. Lysindfaldet er strålende, og fra køkkenet er der egen udgang til en af terrasserne. Mens madlavning og bespisning foregår i stueplan, så finder de afslappende stunder foran brændeovnen sted på overetagen, hvor en dagligstue danner herlige rammer. Fra stuen tilgås tagterrassen via en bred skydedør.

Med et badeværelse samt tre værelser på begge etager er der indretningsmuligheder nok. I kan eksempelvis få plads til den store eller sammenbragte familie, lige så vel som muligheden for at etablere et hjemmekontor foreligger. Værelset i forlængelse af alrummet kan sågar inddrages til opholdsmiljø, så I på den måde får en endnu mere flydende overgang mellem inde og ude. Tagterrassen er ulig noget andet, I har set før, og her venter et utal af kvadratmeter, der alle er orienteret mod syd.

Tagterrassen agerer overdække for en af fliseterrasserne, som ligeledes bliver et yndet opholdssted, og lægger I det sammen med terrassen ud mod vejen, er der virkelig meget plads at boltre sig på. Som supplement har I en græsplæne med remedier til børnenes leg, og hele herligheden er indrammet af en tæt hæk.

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: Lauge S. Olsen

Adresse: Uglevænget 7, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 69-X0000071
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 21.5.2025



Adresse: Uglevænget 7, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 69-X0000071
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 21.5.2025



Adresse: Uglevænget 7, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 69-X0000071
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 21.5.2025



Adresse: Uglevænget 7, 4622 Havdrup
 Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 69-X0000071
 Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Solrød
 Matr.nr.: 7bm Ulvemose, Havdrup
 BFE-nr.: 2188424
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed / Naturgas
 Opført/ombygget år: 1967 / 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.073.000,00
 Grundværdi: 2.197.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.258.400,00
 Grundlag for grundskyld: 1.757.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	801 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	131 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	80 m ²
Boligareal i alt:	211 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Udhus	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.12.1928 Udskrift af Havdrup Solrød vandsynskendelse,
 14.4.1951 Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt,
 25.9.1952 Dok om ret for Kbh's Vandforsyning til boring mv., Om resp se akt
 30.10.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser,
 se akt, Prioritet forud for pantegæld,
 9.1.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
 23.12.1974 Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 24D, 24E
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ulvemosen
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte mrk. Thermex
 Elkomfur mrk. Gram (induktion)
 Indbygningsovn mrk. Siemens
 Køleskab mrk. Electrolux
 Skabsfryser mrk. AEG
 Opvaskemaskine mrk. AEG
 Vaskemaskine mrk. Whirlpool
 Tørretumbler mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Uglevænget 7, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 69-X0000071
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.039,00 Forbrug: 2.712,7 m3

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed/ Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions-/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Adresse: Uglevænget 7, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 69-X0000071
Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 16.617,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.175.000,00
Grundskyld	kr. 13.885,04	Evt. indskud til grundejerforening, ansl.	kr.	500,00
Husforsikring	kr. 7.380,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	26.950,00
Skorstensfejning ansl	kr. 769,83	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.294,50
Rottebekæmpelse	kr. 102,99	I alt	kr.	4.214.744,50
Grundejerforening/vejlaug	kr. 250,00			
Renovation ansl	kr. 4.323,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.328,70			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.978 md./ 275.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.477 md./ 221.718 år v/ 25,79 %

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: 21.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Uglevænget 7, 4622 Havdrup
 Kontantpris: kr. 4.175.000

Sagsnr.: 69-X0000071
 Ejerudgift/md.: kr. 3.611

Dato: 21.5.2025

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:

Afventer grundejerforeningsbesvarelse

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	3,14			0				