

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: Vinderød Skov 123, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 04-X0002277
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Gennemrenoveret villa i flotte omgivelser

De nærmeste naboer er Asserbo Golfklub og grønne skove, og huset er gennemrenoveret fra top til tå. Det er fortræffeligheder som disse, der udmærker denne dejlige villa, hvor I kan se frem til en velkomponeret planløsning i form af blandt andet tre værelser og et stort, lyst opholdsrum, mens der heller ikke er noget at udsætte på den dejlige have. Velkommen til.

Udefra fremstår villaen med et skarpt udtryk. Den lyse facade ledsages af et mørkt tag, og inden døre er det tilsvarende åbenlyst, at stort set alt er fornyet. I midten af det hele ses det markante opholdsrum, hvor den indbydende stue er placeret i åben forbindelse med et harmonisk, stilrent køkken.

I får 128 veludnyttede kvadratmeter at boltre jer på, og i stueplanet fortsættes herlighederne med to værelser og et badeværelse. Førstesalen indeholder et repos og et værelse, mens der i kælderen er et disponibelt rum.

Grunden har en overskuelig størrelse, så den er nem at passe. Den enkle stil er også bidragende hertil, og derfor er der masser af tid til nyde forholdene på den solrige terrasse. Slutteligt råder I over en carport og et udhus.

I bosætter jer i flotte, fredelige omgivelser, og fra jeres kommende bopæl er det ingen sag at komme ud og nyde naturen. Brødmosse Skov ligger umiddelbart vest herfor, og på samme tid er der ikke langt til stranden ved Liseleje. Alle hverdagens gøremål finder I ligeledes inden for overkommelig rækkevidde.

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.

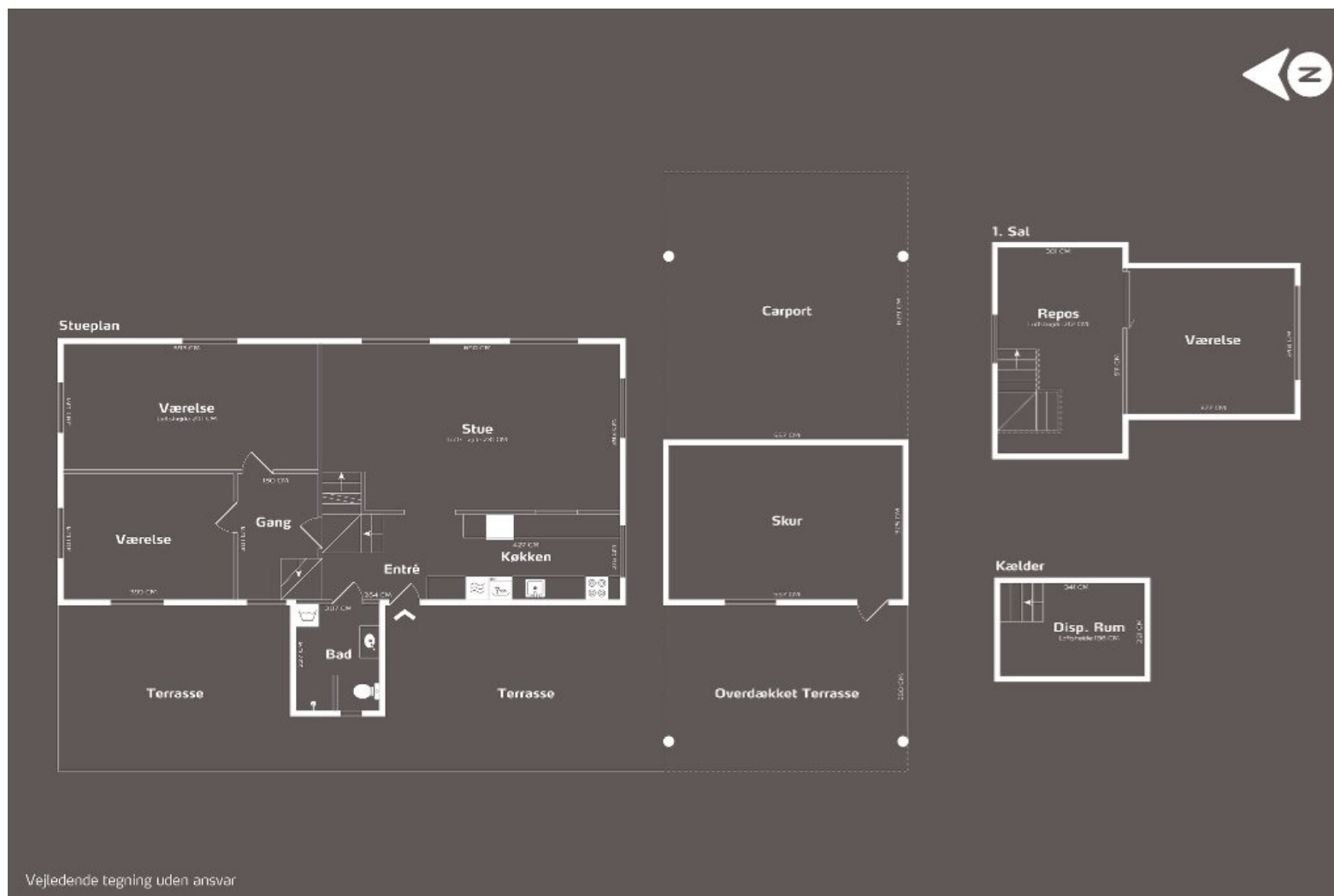
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Vinderød Skov 123, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 04-X0002277
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.4.2025



Adresse: Vinderød Skov 123, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 04-X0002277
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.4.2025



Adresse: Vinderød Skov 123, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 04-X0002277
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.4.2025



Adresse: Vinderød Skov 123, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 04-X0002277
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 10aæ Vinderød By, Vinderød
BFE-nr.: 2298675
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Støder op til privat fællesvej og offentlig vej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1945 / 1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.984.000,00
Grundværdi: 992.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.587.200,00
Grundlag for grundskyld: 793.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	789 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	103 m ²
Kælderareal:	8 m ²
Udnyttet tagetage:	28 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
Andre bygninger:	51 m ²
-heraf Carport	51 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.3.1949 Dok om byggelinier mv
24.4.1990 Dok om fjernvarme/anlæg mv
30.1.2006 Vedtægter for Skovmosvej vejlaug
Lokalplan 03.4
Kommuneplan/rammeområde 3.B2
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Indbygningsovn mærke: Progress
type: Opvaskemaskine mærke: Junker
type: Emhætte mærke: Elica
type: Kogeplade (induktion) mærke: Leonard
type: køle-/fryseskab mærke: Leonard

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vinderød Skov 123, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 04-X0002277
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.4.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.600,00 Forbrug: 14.440 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 rødt hus

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da grunden er beliggende i byzone, er grunden områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Adresse: Vinderød Skov 123, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 04-X0002277
 Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Renovation 2025	kr. 5.257,56	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse 2025	kr. 65,87	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.094,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 8.650,00	I alt
Husforsikring	kr. 6.336,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skovmosevej Vejlaug 2025	kr. 900,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.304,15	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.771 md./ 165.254 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.992 md./ 131.903 år v/ 26,55 %
 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: 30.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Vinderød Skov 123, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 04-X0002277
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.4.2025

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: