

Salgsopstilling

Formulærens 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: Erantisvej 8, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 01-X0001618
Ejerudgift/md.: kr. 3.793

Dato: 16.3.2025



Beskrivelse:

Rummelig familievilla i Tulstrup, Hillerød.

Få minutters kørsel fra Hillerød centrum støder I på dette rummelige enfamiliehus med oceaner af plads til den store familie eller to generationer under samme tag. Husets kvadratmeterpris er attraktiv, og boligen fordeler sig over fem værelser, to badeværelser, et bryggers og to køkken-almrum, hvoraf det dog kun er det i stueplan, der er godkendt. Udearealerne er skønne, og især de solrige terrasseområder samt den store altan mod syd gør sig bemærket.

I stueplan får I fornøjelsen af et åbent miljø, der rummer både køkken, spisestue og dagligstue i ét. Lysindfaldet fra syd er fremragende, og her er der også en terrassedør, der forbinder inde og ude. Den pladskrævende familie vil finde sig ualmindeligt godt til rette her, for der er hele fem værelser fordelt over de to etager, som I nu kan indrette helt efter behov. Endvidere er der også et badeværelse i både stueplan og på første sal, og endelig er der det store opholdsrum med "køkken" på overetagen.

Der er flere terrasseområder at indtage i sommerhalvåret, og de ligger ideelt placeret, så I kan følge solen fra morgen til aften. Ydermere får I en forrygende udsigt og plads til hyggelige stunder på den store altan, der peger stik syd.

Der er roligt og meget trygt i nørørådet, og I får hjemme midt i en lomme, hvor vejene ender blindt. Der er både daginstitution, skole, indkøbsmuligheder og glimrende sportsfaciliteter inden for kort afstand, og så tager det mindre end ti minutter bag rattet at komme til centrum i Hillerød.

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: Kim Andreasen

Adresse: Erantisvej 8, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 01-X0001618
Ejerudgift/md.: kr. 3.793

Dato: 16.3.2025



Adresse: Erantisvej 8, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 01-X0001618
Ejerudgift/md.: kr. 3.793

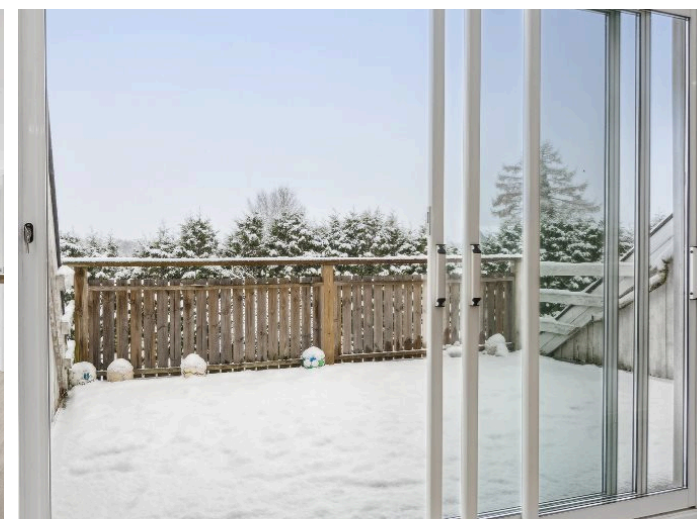
Dato: 16.3.2025



Adresse: Erantisvej 8, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 01-X0001618
Ejerudgift/md.: kr. 3.793

Dato: 16.3.2025



Adresse: Erantisvej 8, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 01-X0001618
Ejerudgift/md.: kr. 3.793

Dato: 16.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 4ap Tulstrup By, Alsønderup
BFE-nr.: 2278145
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.357.000,00
Grundværdi: 2.276.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.485.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.820.800,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab
Fryser
Emhætte
Ovn
Kogeplade
Opvaskemaskine
Vaskemaskine
Tørretumbler
Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	994 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	163 m ²
-heraf Udestue	33 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	118 m ²
Boligareal i alt:	248 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
-heraf Udhus	28 m ²
-heraf Drivhus	11 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.8.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Vedr 4A

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Erantisvej 8, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 01-X0001618
Ejerudgift/md.: kr. 3.793

Dato: 16.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.400,00 Forbrug: 2.612,7 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 stk. brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Fortsættes på side 5.

Adresse: Erantisvej 8, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 01-X0001618
Ejerudgift/md.: kr. 3.793

Dato: 16.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Husforsikring	kr. 9.868,94	Kontantpris/udbetaling
Renovation	kr. 5.137,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 17.776,56	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld 2025	kr. 12.017,28	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 89,73	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejerbidrag, sidst fejlet d. 24-08-2023	kr. 628,95	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.518,96	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder 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: 175.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 19.161 md./ 229.932 år. Netto ekskl. ejerudgift: 15.335 md./ 184.024 år v/ 26,29 %

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: 16.3.2025. 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 A/S

Adresse: Erantisvej 8, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 01-X0001618
Ejerudgift/md.: kr. 3.793

Dato: 16.3.2025

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:

Der er indefrysning af grundskylden der betales ved ejerskifte af sælger.
Der er sket efterregulering af ejendomsskatten 2021, 2022, 2023 som ligeledes betales af sælger.

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	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Anden lånetype	2.508.392,26	2.521.033,97	2.521.033,97	DKK	4,08	211.904,69	12,25	20,56				

Om Boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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.