

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: Banetoften 1, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 07-X0001501
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 28.4.2025



Beskrivelse:

Hyggelig og velholdt etplansvilla midt i Stenløse

På en god og fredelig adresse i Stenløse finder I denne dejlige etplansvilla, hvor den behagelige beliggenhed med korte afstande til alle hverdagens gøremål får selskab af en velkomponeret bolig med et stort, indbydende opholdsrum og ikke færre end fire værelser. Den vedligeholdelseslette have er der heller ikke en finger at sætte på.

Hjemmet centrerer sig omkring den anseelige stue. Ind ad vinduerne modtages et dejligt lysindfald, og på grund af rummets størrelse er det en smal sag at indrette med både spisebord og sofagrube. Hvis I ønsker et mere åbent rumforløb, er det muligt at etablere et køkken-alrum.

Det samlede beboelsesareal er på 134 kvadratmeter, og i tillæg til stuen har I et pænt og velfungerende køkken, et praktisk bryggers og et badeværelse. Derudover er der de fire værelser, hvoraf det ene blev tilføjet, da man i 2019 omdannede garagen til bolig.

Just foran stuen er der anlagt en terrasse. Den er delvist overdækket, og da haven er arrangeret, så den nærmest ikke skal passes, er der masser af tid til at nyde de fine forhold. Fortil kan I parkere flere biler i indkørslen.

Fra hoveddøren er I ikke meget mere end to minutter fra snart sagt alt, hvad I skal bruge i dagligdagen. Det er tilfældet med skole, togstation og dagligvarebutikker, mens I heller ikke er ret langt fra pasningstilbud til de mindste, idrætsfaciliteter eller grønne, rekreative arealer.

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: Banetoften 1, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 07-X0001501
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 28.4.2025



Adresse: Banetoften 1, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 07-X0001501
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 28.4.2025



Sagsnr.: 07-X0001501
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Stue
Løftshøjde: 2,21 CM

Overdækket Terrasse

Terrasse

Værelse
Løftshøjde: 2,21 CM

Værelse
Løftshøjde: 2,21 CM

Entré

Køkken

Bad

Bryggers

Værelse
Løftshøjde: 2,35 CM

Dimensions (CM): 316, 200, 116, 287, 267, 206, 237, 278, 378, 628, 285, 111, 201, 160, 518, 298, 291, 267, 583, 276, 319, 300, 378, 672.

Adresse: Banetoften 1, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 07-X0001501
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 28.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 11ab Stenløse By, Stenløse
BFE-nr.: 2271165
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.029.000,00
Grundværdi: 2.464.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.423.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.971.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	663 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	134 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.9.1936 Dok om byggelinier mv
23.2.1995 anm byrder Dok om grundejerforening mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sandal
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):

type: Emhætte mærke: Thermex
type: Bordkomfur mærke: Voss
type: Køle-/Fryseskab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Microovn mærke: Major

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Banetoften 1, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 07-X0001501
 Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 28.4.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.400,00 Forbrug: 13,25 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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:

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

Frederikssundsmotorvejen

Køber er gjort bekendt med, at vejdirektoratet gennemfører etablering/udvidelse af Frederikssundsmotorvejen. Køber opfordres til at orientere sig om projektet på www.vejdirektoratet.dk/projekt/frederikssundsmotorvejen

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.

Adresse: Banetoften 1, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 07-X0001501
 Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 28.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.358,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000,00
Grundskyld	kr. 17.346,56	Evt. indskud til grundejerforening, ansl.	kr.	500,00
Husforsikring	kr. 6.125,21	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmie, ansl.	kr.	8.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 108,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.850,00
Grundejerforening/vejlaug	kr. 2.000,00	I alt	kr.	3.526.350,00
Renovation	kr. 5.520,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.458,89			

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: 19.235 md./ 230.824 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.368 md./ 184.417 år v/ 26,46 %
 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: 28.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Banetoften 1, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 3.495.000

 Sagsnr.: 07-X0001501
 Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 28.4.2025

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:
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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	3,00			0				