

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: Bøgevej 10, Salløv, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 22-X0002392
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa i lukket kvarter

For enden af en blind vej i Gadstrup finder I denne indbydende villa, som nu kan blive jeres. Der er tale om en velholdt ejendom i to etager, hvor børnefamilien vil finde sig til rette. Indretningen er moderne, og planløsningen består af tre værelser, to badeværelser, en stue med åben forbindelse til køkkenet og et bryggers. Der medfølger en muret carport og et integreret udhus. Endelig er haven stor og solrig, ligesom der er plads til alle sommerens udfoldelser.

I får god plads til at indrette hyggelige sektioner i den store, lyse dagligstue, hvor der er sydvendte vinduespartier, adgang til terrassen og åbent rumforløb til køkkenet. Selve køkkenet er pænt og tidssvarende og også hensigtsmæssigt forbundet med bryggerset.

Husets tre værelser er samlet på førstesalen, mens badeværelserne er fordelt, så I får ét på hver etage. Samtlige værelser er lyse og indretningsvenlige, og der er praktiske skydedørsskabe i det ene.

Haven består hovedsageligt af græs med masser af plads til spil og leg, og enkelte træer og buske bidrager til den stemningsfulde atmosfære. I kan færdes ugeneret på terrassen, hvor solen skinner fra morgen til aften.

I bosætter jer i et roligt kvarter med gode naboskaber, hvor småbørnsfamilier trygt kan lade børnene lege på vejen. Skov og marker kendetegner nærområdet, og samtidig er der gåafstand til Gadstrup Station. Gadstrup byder endvidere på en god skole såvel som fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder, og I skal heller ikke køre mere end ti minutter i bil for at nå Roskilde.

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: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Bøgevej 10, Salløv, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 22-X0002392
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

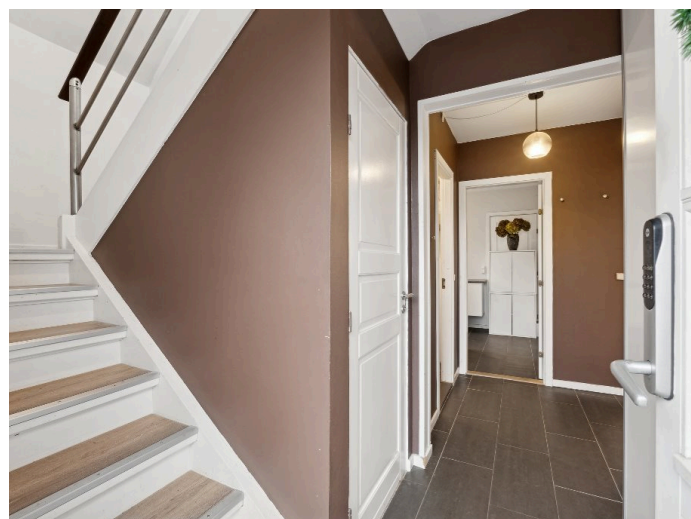
Dato: 1.4.2025



Adresse: Bøgevej 10, Salløv, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 22-X0002392
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 1.4.2025



Adresse: Bøgevej 10, Salløv, 4621 Gadstrup
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 22-X0002392
 Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 1.4.2025



Adresse: Bøgevej 10, Salløv, 4621 Gadstrup
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 22-X0002392
 Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Roskilde
 Matr.nr.: 9i Salløv By, Snoldelev
 BFE-nr.: 2201974
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat Fællesvej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renselanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.517.000,00
 Grundværdi: 1.710.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.013.600,00
 Grundlag for grundskyld: 1.368.000,00

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	798 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	64 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Andre bygninger:	56 m ²
-heraf Carport	29 m ²
-heraf Udhus	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.3.1954 Dok om ret for Kbh's Vandforsyning til boring mv., Om resp se akt
 28.6.1954 Dok om pumpeanlæg og vedligeholdelse mv
 23.12.1974 Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld, Forprioritet

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Adresse: Bøgevej 10, Salløv, 4621 Gadstrup
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 22-X0002392
 Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.141,00 Forbrug: 1.325 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: elektricitet

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

I det beregnede energiforbrug, indgår 1.612 kWh elektricitet i alt 2.531 kr

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:

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Der er en nedgravet olietank og en afblændet nedgravet olietank på ejendommen

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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: Bøgevej 10, Salløv, 4621 Gadstrup
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: 22-X0002392
 Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.269,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.123,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000,00
Renovation, anslået	kr. 3.929,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået	kr.	100,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 65,00	Berigtigelse, anslået	kr.	10.000,00
Skorstensfejer, anslået	kr. 650,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.650,00
Grundejerforening, anslået	kr. 500,00	I alt	kr.	2.830.750,00
Husforsikring, anslået	kr. 5.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.036,36			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.442 md./ 185.307 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.386 md./ 148.634 år v/ 26,04 %

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: 1.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Bøgevej 10, Salløv, 4621 Gadstrup
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: 22-X0002392
 Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 1.4.2025

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	Anden lånetype	1.884.072,90	1.884.072,90	1.824.724,60	DKK	3,00	112.151,83	27,50	7,69				