

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: Rørsangervej 4, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 07-X0001409
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.1.2025



Beskrivelse:

Gennemgribende renoveret villa i Stenløse med en fantastisk udsigt

Det er nok Stenløses bedste beliggenhed, I kan se frem til her, hvor I får udsigt til den fredede fælled med sø. Oven i dét overtager I en villa, der i 2019 blev totalrenoveret i gode materialer, hvilket gælder alt fra pudsning af facaden, isolering og tag til gulve, el, inventar og meget mere. Der er gulvvarme overalt, og planløsningen byder på et køkken-alrum, en stue, to værelser, et badeværelse og et gæstetoilet. Tilmed har I mulighed for at etablere et tredje værelse. Ejendommen er tilmeldt fjernvarme som forventes tilsluttet april/maj 2025

Glæd jer til at stå for madlavningen i det stilrene Designa-køkken med hvide, glatte elementer og en bordplade i en varm tone. Lysindfaldet er fremragende, og med to terrassedøre her samt en i stuen er der alle chancer for at sætte terrassen i spil på varme sommerdage. Stuen har desuden en ideel størrelse, og bemærk udsigten.

De stilrene løsninger fortsætter på førstesalen, hvor badeværelset byder på en glasafskærmet bruseniche med regnbruser og linjeafløb samt et moderne badekar. Heroppe har I ligeledes de to værelser, og fra det ene er der udgang til den lukkede altan, der nær opleves som et ekstra rum. Gæstetoiletet er på praktisk vis placeret i stueplan.

Haven grænser lige op til den ene af de søer, der pryder det fredede landskab, så det betyder, at I får en helt formidabel udsigt fra jeres terrasse og haven i det hele taget. Det bliver en smuk kulisser til grillmiddage samt leg og sjov på plænen. Terrassemiljøet er stort, hvilket giver jer fin plads til at invitere gæster.

I får en sublim placering med naturen helt tæt på, og I vil på daglig basis falde for udsigten, som forandrer sig i takt med årstiderne og dagens lys. Samtidig bosætter I jer i et roligt kvarter på en blind vej i det lukkede vænge, som desuden er rig på stisystemer. I kan let slentre ture og besøge fugletårnet, eller I kan være aktive i idrætshallen. Endelig er der gå- eller cykelafstand til det praktiske såsom skole, daginstitution, indkøb og S-togsstation.

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: Rørsangervej 4, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 07-X0001409
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.1.2025



Adresse: Rørsangervej 4, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 07-X0001409
 Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.1.2025



Adresse: Rørsangervej 4, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 07-X0001409
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.1.2025



Adresse: Rørsangervej 4, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 07-X0001409
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.1.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 24fn Stenløse By, Stenløse
BFE-nr.: 2271588
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed/oliefyr
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.008.000,00
Grundværdi: 2.497.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.406.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.997.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	810 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
-heraf Garage	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.2.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder bestemmelser om salg
7.2.1973 Dok om antenneanlæg
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Halkær
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: CT Thermex
type: Bordkomfur (induktion) mærke: Siemens bemærkninger: m/WiFi
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Køle-/Fryseskab mærke: Siemens
type: Kummefryser mærke: Senz
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Kogende Vandhane mærke: Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rørsangervej 4, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 07-X0001409
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.1.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se Police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.630,00 Forbrug: 1.647 liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed / oliefyr

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes 1 stk. brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Rørsangervej 4, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 07-X0001409
 Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.272,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000,00
Grundskyld	kr. 17.578,88	Evt. indskud til grundejerforening, ansl.	kr.	500,00
Husforsikring	kr. 4.863,96	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmie, ansl.	kr.	10.078,00
Skorstensfejning	kr. 685,29	Tinglysningsafgift skøde	kr.	37.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 104,96	I alt	kr.	6.043.428,00
Grundejerforening/vejlaug	kr. 2.000,00			
Renovation	kr. 4.557,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.062,73			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.241 md./ 398.888 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.518 md./ 318.219 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: 27.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rørsangervej 4, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 5.995.000

 Sagsnr.: 07-X0001409
 Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.1.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.185.000,00	2.185.000,00	1.835.400,00	DKK	2,00	58.024,87	27,50	4.72	0			