

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: Tårnvænget 57, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 04-X0001000
Ejerudgift/md.: 3.042

Dato: 26.11.2021



Beskrivelse:

Nyt rækkehus i Kregme Syd

Hoveddøren i det 104 m² store rækkehus åbnes til entréen i form af et praktisk bryggers, der bliver en stor gevinst i hverdagen. Herfra bliver der adgang til det første af to badeværelser. Fælles for begge badeværelser er de væghængte toiletter og Unidrain afløbene i brusenicheerne.

Det imponerende lyse køkken/alrum med elementer fra HTH og alle dertilhørende kvalitetshvidevarer fra Siemens skaber - i åben forbindelse med stuen - husets hjerte, hvorfra de to værelser tilgås. I det ene værelse leder et "walk-thru-closet" til boligens andet badeværelse. Indeklimaet håndteres af Nilan's Compact S-system, der via betjeningspanelet kan justere bla. temperatur og luftfugtigheden i hele huset.

Beliggenheden er særdeles fordelagtig med indkøbsmuligheder og offentlig transport i nærheden. I nærheden findes også naturskønne omgivelser med både Arresø mod øst og Roskilde Fjord mod vest. Ved indkørslen til boligområdet findes Børnehuset Kregme og til de større børn er der via cykelsti adgang til skole.

Større byer som Frederikssund og Hillerød kan nås på 20 min. i bil, mens København tager 45 min.

Der opføres 30 rækkehuse i størrelserne 95-125m². Alle afleveres nøglefærdige med have og anlægning af fliser.

For yderligere info – kontakt Bernt Nielsen A/S på tlf. 4822 9101 eller se mere på www.bernt-nielsen.dk

Billederne i nærværende salgsopstilling er fra et prøvehus, hvorfor det viste kan afvige fra de faktiske forhold.

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.

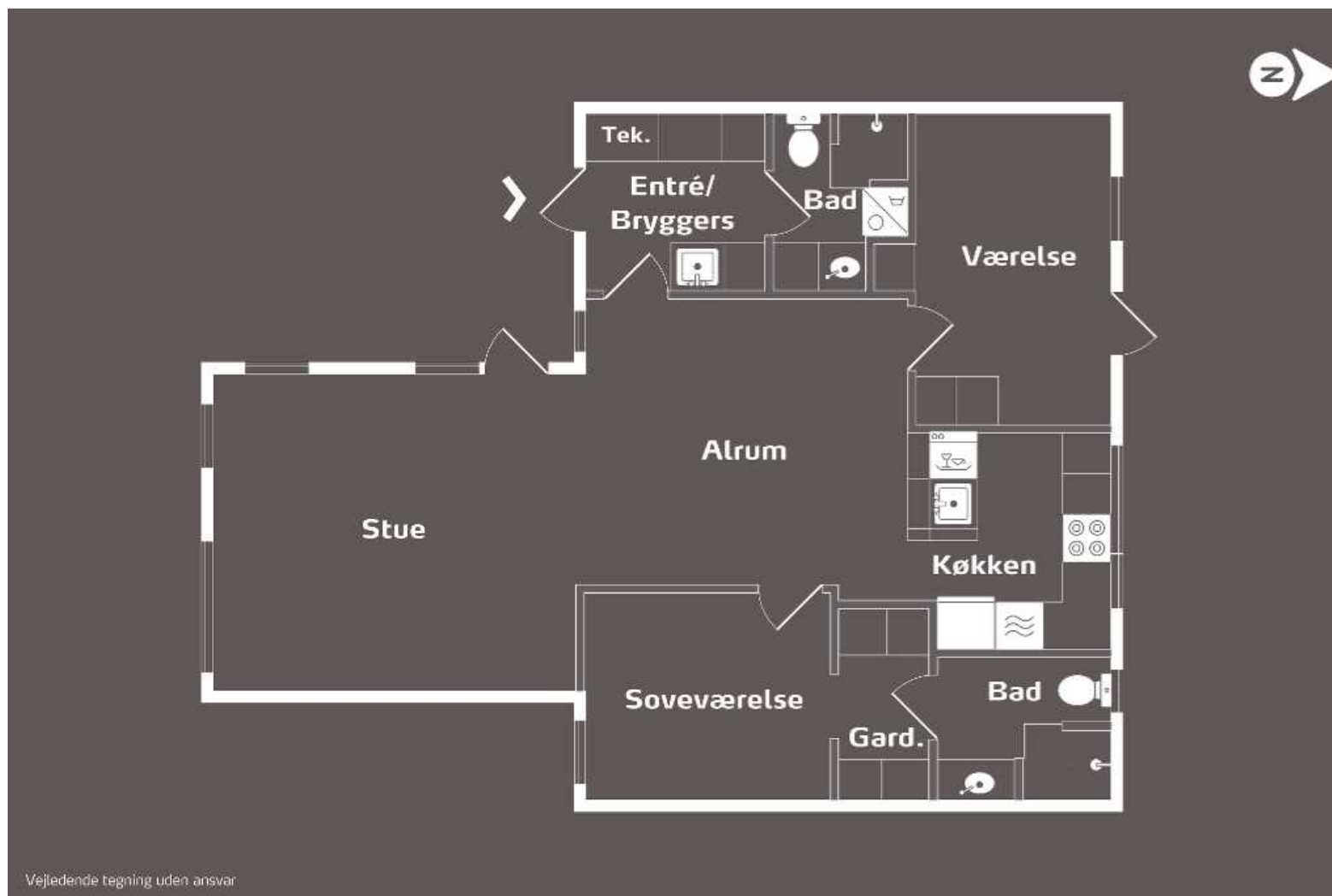
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Tårnvænget 57, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 04-X0001000
Ejerudgift/md.: 3.042

Dato: 26.11.2021



Adresse: Tårnvænget 57, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 04-X0001000
Ejerudgift/md.: 3.042

Dato: 26.11.2021



Adresse: Tårnvænget 57, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 04-X0001000
Ejerudgift/md.: 3.042

Dato: 26.11.2021



Adresse: Tårnvænget 57, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 04-X0001000
 Ejerudgift/md.: 3.042

Dato: 26.11.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: Ejendomsvurderingen
 Kommune: Halsnæs
 Matr.nr.: 64 Kregme By, Kregme
 BFE-nr.: 10218228
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Kregme Vandværk
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Naturgas
 Opført/ombygget år:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
 Offentlig ejendomsværdi: 2.895.000,00
 Heraf grundværdi: 250.263,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.316.000,00
 Grundskatteløftsværdi: 250.263,00

Arealer

Grundareal udgør: 359 m²
 Grundareal ifølge: Tingbog
 Hovedbyg.bebyg.areal: 104 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 104 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsareal ifølge: Situationsplan
 - af dato: --

Grundejerforeningsforhold:

Sikkerhed til grf.:
 I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.10.2007 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening, videralg i ubebygget stand
 16.10.2007 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening, videresalg i ubebygget stand
 Lokalplan 06.26 + tillæg nr. 1
 Lokalplan 06.32
 Kommuneplan/rammeområde 6.B5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Se liste over hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tårnvænget 57, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 04-X0001000
Ejerudgift/md.: 3.042

Dato: 26.11.2021

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 rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 5.000,00
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Den anførte udgift til Naturgas er anslået, da ejendommen endnu ikke er opført. Der bliver udarbejdet energimærke på ejendommen umiddelbart efter færdigmelding.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteafter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteafterværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Ejendomsvurdering:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under opførelse. Som følge heraf foreligger der ikke en særskilt offentlig vurdering på grund eller ejendom, hvorfor de i salgsopstillingen anførte beløb er anslåede til brug i forbindelse med beregningen af ejendomsskat og ejendomsværdiskat. Køber er gjort bekendt med, at brutto/nettoydelser for de efterfølgende år kan afvige fra det i salgsopstillingen anførte, idet den fremtidige offentlige vurdering af nærværende ejendom kan afvige fra det anslåede.

Adresse: Tårnvænget 57, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 04-X0001000
 Ejerudgift/md.: 3.042

Dato: 26.11.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Renovation, anslået (standard 2021)	3.638,40	Kontantpris/udbetaling	2.995.000,00
Rottebekæmpelse, anslået	50,00	Tinglysningsafgift	19.750,00
Ejendomsværdiskat	21.307,20	I alt	3.014.750,00
Ejendomsskat	0,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Husforsikring, anslået	3.000,00		
Ejendomsskat - ANSLÅET	8.509,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	36.504,60		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.276 md./ 147.312 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.458 md./ 125.501 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
 Beregningsdato for realkreditlån: 24.11.2021. 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: 1/1 - 1/7. **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

Adresse: Tårnvænget 57, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 04-X0001000
Ejerudgift/md.: 3.042

Dato: 26.11.2021

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------