

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: Hyldeblomsthaven 21, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 69-X0000010
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

Flot, indbydende halvt dobbelthus i Havdrup

Det er i Havdrup, at I nu kan flytte ind i dette flotte og indflytningsklare halve dobbelthus. Huset ligger som et af de bedste i udstykningen, da boligen takket været sin placering er beriget med en stor have med skønne solforhold.

Indenfor byder ejendommen på 95 veludnyttede kvadratmeter, der er utrolig velplejede og som kræver minimal vedligeholdelse. Her venter blandt andet et åbent opholdsrum med køkken-alrum og stue ud i én herlig forening, ligesom I også får to værelser og et badeværelse. Samlingspunktet er køkkenet og stuen, som er samlet i ét rum, så I dermed har perfekte rammer for at bruge tiden i hinandens selskab. Svane-køkkenet er både stilrent og funktionelt, ligesom det også er værd at bemærke, at rummet har skønne lysindfald samt flere terrassedøre, der forbinder inde og ude. Hjemmets to værelser ligger i hver sin ende af hjemmet og kan indrettes og anvendes, som I ønsker det. Endelig kan I også se frem til et yderst nydeligt badeværelse, der som de resterende rum i boligen også har gulvarme.

Foruden et dejligt indre kan I også glæde jer over en hyggelig, vedligeholdelsesnem have, hvor I kan opholde jer på den solrige terrasse mod syd eller terrassen mod vest. Her er der mulighed for at være ganske ugeneret, da haven omkranses af en tæt hæk, ligesom I også kan give de grønne fingre frit spil i drivhuset.

Huset er placeret i et dejligt område med korte afstande til de daglige gøremål. Der er mindre end 800 meter til både Havdrup Station, indkøbsmuligheder og daginstitution, mens skolen nås efter en kort cykeltur. Dertil er I også ganske tæt på Havdrup bymidte såvel som flere grønne omgivelser, så I kan bruge tiden udendørs.

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.

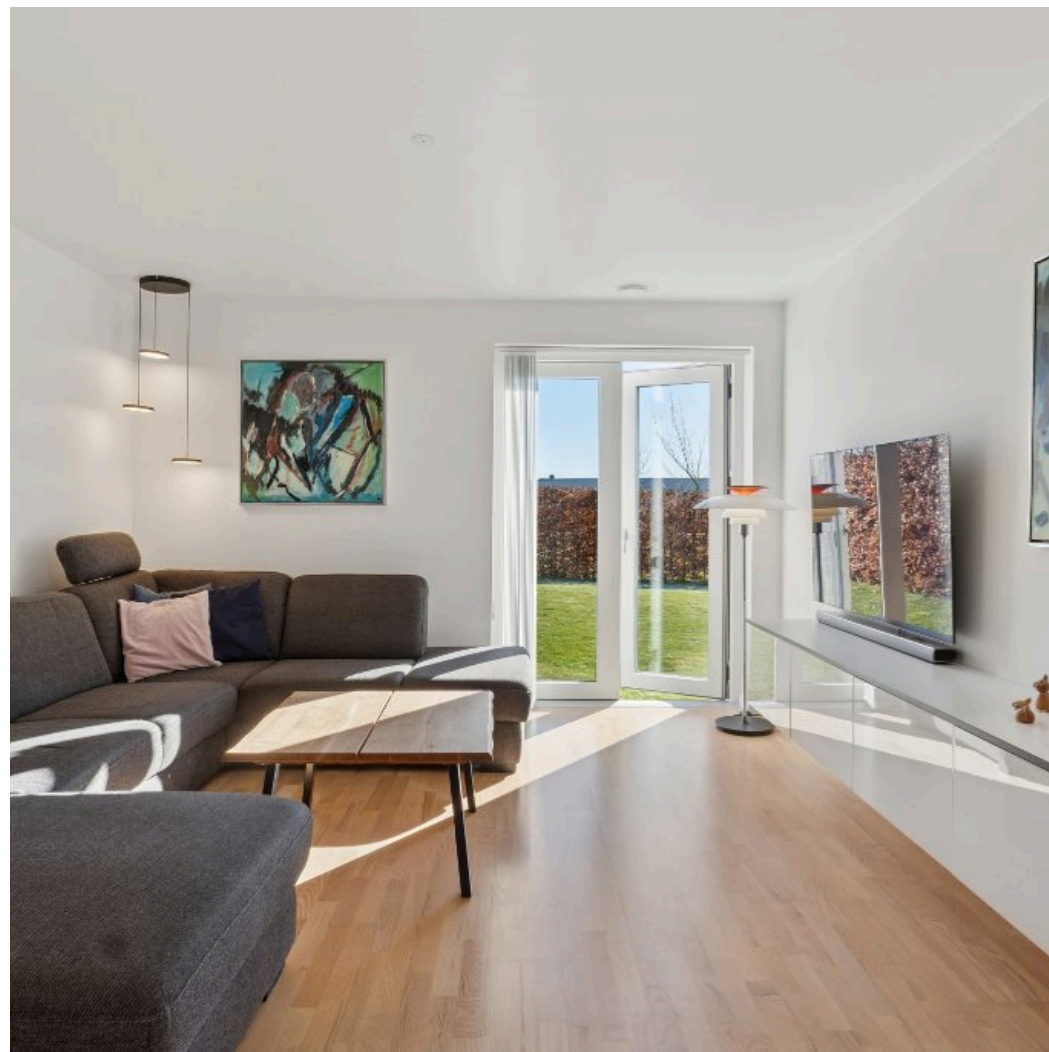
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Sarring

Adresse: Hyldeblomsthaven 21, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 69-X0000010
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

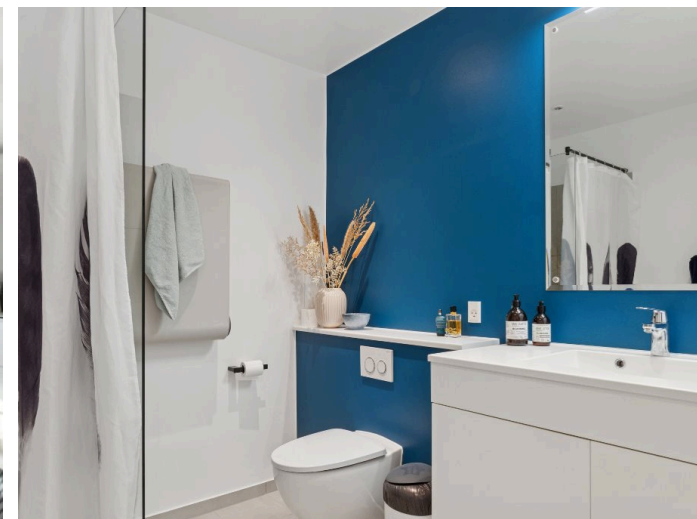
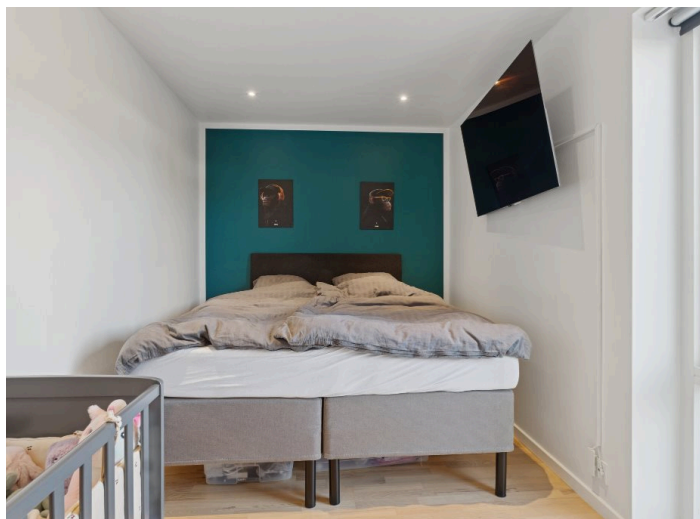
Dato: 14.4.2025



Adresse: Hyldeblomsthaven 21, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 69-X0000010
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.4.2025



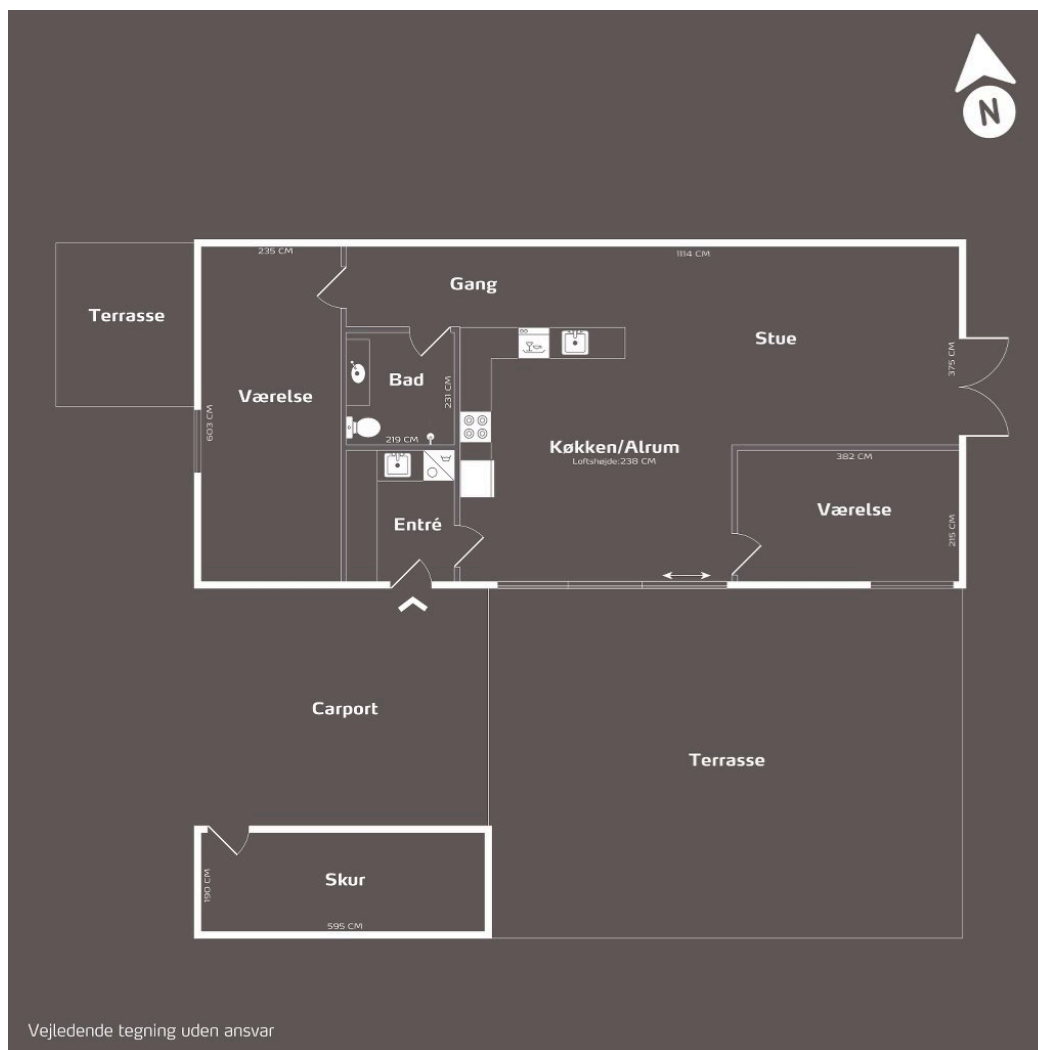
Vil du have
nyhederne først?

Følg os på:
@LokalBoligGrevSolroed

Adresse: Hyldeblomsthaven 21, Havdrup, 4622 Havdrup
 Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 69-X0000010
 Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hyldeblomsthaven 21, Havdrup, 4622 Havdrup
 Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 69-X0000010
 Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Solrød
 Matr.nr.: 19ba Ulvemose, Havdrup
 BFE-nr.: 100078891
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.833.000,00
 Grundværdi: 3.803.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.266.400,00
 Grundlag for grundskyld: 2.266.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	458 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	95 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Carport	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.12.1974 Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 24D, 24E
 30.9.2016 Vedtægter: GRUNDEJERFORENINGSVEDTÆGT
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hyldeblomsthaven
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Byrde lyst pantstiftende
 Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: CT Thermex
 type: Bordkomfur mærke: Siemens
 type: Indbygningsovn mærke: Siemens
 type: Køle-/Fryseskab mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Vaskemaskine mærke: Samsung
 type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hyldeblomsthaven 21, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 69-X0000010
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
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.: 6.185,00 Forbrug: 3,46 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: A2015

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 mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige grundværdi nedsættes, da den er vurderet højere end ejendomsværdien. Foreløbig vurdering 2024: 2.833.000 heraf grundværdi 3.803.000, som i stedet anslås til 2.833.000. Den foreløbige grundværdi er på sælgers foranledning rettet til ejendomsværdien. Afventer svar fra vurderingsstyrelsen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Hyldeblomsthaven 21, Havdrup, 4622 Havdrup
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 69-X0000010
Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.558,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.245.000,00
Grundskyld	kr. 17.904,56	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.554,50
Husforsikring	kr. 3.516,24	Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Renovation	kr. 4.323,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.350,00
Rottebekæmpelse	kr. 89,66	I alt	kr.	3.273.404,50
Grundejerforening	kr. 2.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.392,10			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.993 md./ 215.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.468 md./ 173.622 år v/ 25,79 %

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: 14.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Hyldeblomsthaven 21, Havdrup, 4622 Havdrup
 Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 69-X0000010
 Ejerudgift/md.: kr. 3.283

Dato: 14.4.2025

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:

P.t. ukendt - afventer grundejerforeningsbesvarelse.

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	Kontantlån				DKK	-0,20			0				