

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: Mosede Klintvej 41, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 69-X0000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Velholdt murstensvilla med fremragende beliggenhed

På en af Mosedes allerbedste placeringer finder I denne fine og velholdte villa, der foruden sin fremragende adresse tæt på alle byens mange faciliteter og muligheder også byder på en velkomponeret planløsning med et yderst charmerende, indbygget udhus. Den nydelige og meget solrige have er der heller ikke en finger at sætte på.

Hjemmet er centreret omkring køkken, stuen og det integrerede udhus. De tre afsnit er arrangeret i åben forbindelse, og mens køkkenet fremstår pænt og enkelt, er der i den tilstødende stue masser af lys og luft. Herpå følger et stort, åbent rum med indbyggede blomsterkummer og fuld skrue på charmen. I tillæg til de tre opholdsrum er boligen forsynet med tre værelser. De ligger side om side ved fordelingsgangen, og samme sted finder I badeværelset. Det er udstyret med badekar, mens hele herligheden fuldendes af et bryggers.

Just foran stuen er der arrangeret en solrig terrasse. Den vender direkte mod syd, og da haven er holdt i en flot, men alligevel nem stil, er der masser af tid til at nyde de fine forhold. I får desuden også en garage.

I får hjemme på en stille villavej, og herfra er det ingen sag at få hverdagens logistik til at gå op i en højere enhed. Inden for en radius af bare lidt over en kilometer kan I tilgå Mosede Skole, pasningstilbud og indkøb, ligesom I er placeret fordelagtigt, når det drejer sig om rekreative arealer. Stranden er eksempelvis kun en kort gåtur herfra, og på samme måde er I tæt på offentlig transport, fritidsaktiviteter og mere til.

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: Mosede Klintvej 41, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 69-X0000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 7.5.2025



Adresse: Mosede Klintvej 41, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 69-X0000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 7.5.2025



Adresse: Mosede Klintvej 41, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 69-X0000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 7.5.2025



Adresse: Mosede Klintvej 41, 2670 Greve
 Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 69-X0000068
 Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Greve
 Matr.nr.: 9gø Mosede By, Karlslunde
 BFE-nr.: 2195002
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed/ naturgas
 Opført/ombygget år: 1963

Arealer*

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	172 m ²
-heraf Udhus	34 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Garage	28 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.4.1945 Dok om færdselsret mv
 22.6.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
 11.7.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
 5.3.1970 Byplanvedtægt nr. 2 ændret til nr. 22 iflg. skr. af 7/9 1976
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.659.000,00
 Grundværdi: 2.785.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.927.200,00
 Grundlag for grundskyld: 2.228.000,00

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

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mosede Klintvej 41, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 69-X0000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 7.5.2025

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 rørskaade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Afventer police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.600,00 Forbrug: 2.435,5 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed /naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det beregnede forbrug er iflg. energimærket baseret på 172 m2

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 salgsoptillingens 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Mosede Klintvej 41, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 69-X0000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.928,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.100.000,00
Grundskyld	kr. 12.254,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.989,50
Husforsikring, anslået	kr. 6.000,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Renovation, anslået	kr. 3.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	26.450,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250,00	I alt	kr.	4.134.939,50
Grundejerforening, anslået	kr. 500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.432,72			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.571 md./ 270.850 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.258 md./ 219.099 år v/ 25,15 %
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: 7.5.2025. 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: Mosede Klintvej 41, 2670 Greve
 Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 69-X0000068
 Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 7.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	3,22			0				