

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: Hvidovrevej 301, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 19-X0001643
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 6.12.2024



Beskrivelse:

Håndværkertilbud centralt i Hvidovre

På en fortrinlig og meget central adresse i Hvidovre ligger denne villa. Stedet er et egentligt håndværkertilbud, så en hvis istandsættelse må påtænkes, og da grundlaget er godt, er mulighederne mange. Foruden en stor stue og gode værelser kan I se frem til en anseelig grund, hvor der tilsvarende er et fint udviklingspotentiale.

Skønt huset formentlig skal gennemgå en renovering, inden det tages i brug for alvor, så lover udtrykket udefra allerede, at resultatet kan blive rigtig godt. Den fine murstensfacade ledsages af markante vinduer, der lader masser af lys og luft ind i boligen.

De mange kvadratmeter er fordelt på tre etager. I stueplan er huset for nuværende indrettet med en rummelig stue, der flankeres af fire værelser og et badeværelse. Førstesalen består af et toilet og to værelser, hvoraf det ene er meget stort, og endelig er der en række disponible rum i kælderen.

Foran huset er der en bred indkørsel, og to garager er integreret under huset. I baghaven råder I over en fin plæne, et drivhus og rigeligt med plads til at anlægge solrige terrasser.

Fra jeres kommende bopæl er der hverken langt til det ene eller det andet. Inden for en radius af bare 750 meter kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, ligesom I er placeret fordelagtigt, når det drejer sig om transportmuligheder og S-togsforbindelser. Idrætsfaciliteter er også en del af lokalområdet.

Vigtig information:

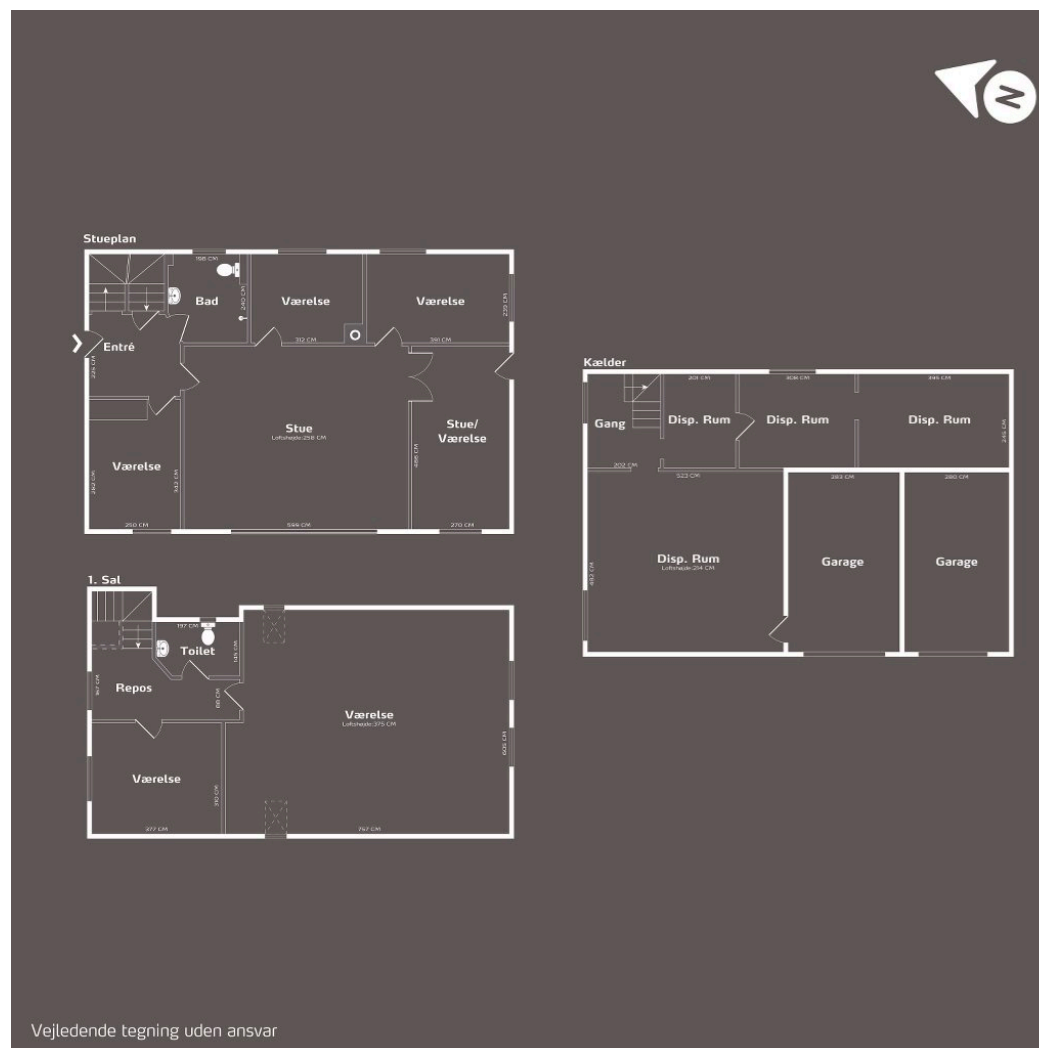
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Steen Johansen

Sagsnr.: 19-X0001643
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 6.12.2024



Adresse: Hvidovrevej 301, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 19-X0001643
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

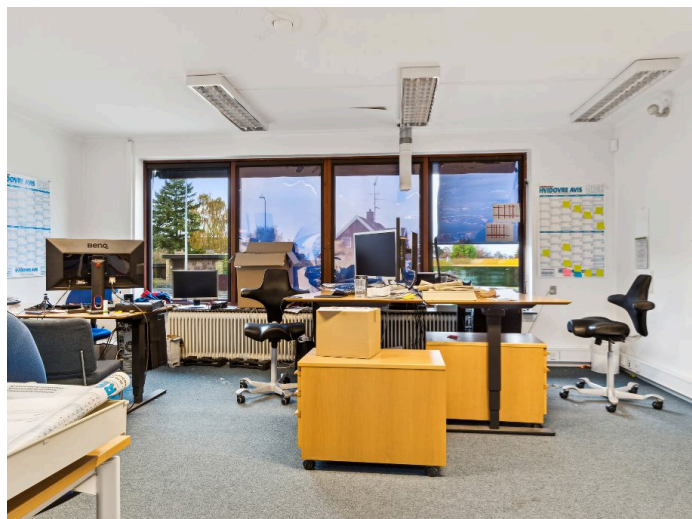
Dato: 6.12.2024



Adresse: Hvidovrevej 301, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 19-X0001643
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 6.12.2024



Adresse: Hvidovrevej 301, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 19-X0001643
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 6.12.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hvidovre
Matr.nr.: 19bd Hvidovre By, Strandmark
BFE-nr.: 8362077
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme uden fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.495.000,00
Grundværdi: 4.581.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.596.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.664.800,00

* 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:	821 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	96 m ²
-heraf Erhverv	162 m ²
Kælderareal:	96 m ²
Udnyttet tagetage:	66 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
-heraf Garage	16 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.6.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
26.11.1975 anm byrder, anm hæftelser Dok om tilladelse til liberalt erhverv mv

Planer:

Kommuneplan 2021
Lokalplan 339: for et boligområde mellem Hvidovrevej, Brostykkevej og Gammel Køge Landevej
Lokalplan 001: Lokalplan for facader og skiltning langs Hvidovrevej og område

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Svendebjerg
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Hvidovrevej 301, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 19-X0001643
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 6.12.2024

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 49.900,00 Forbrug: 4.473,6 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: El til opvarmning

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Kr. 6.500 pr. år i el til opvarmning jf. energimærke.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §. 1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Konvertering fra erhverv til bolig:

Køber er gjort særligt opmærksom på, at ejendommen på nuværende tidspunkt er registreret som erhverv.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Adresse: Hvidovrevej 301, 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 19-X0001643
 Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 6.12.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat anslået	kr. 18.339,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld anslået, 2024	kr. 23.821,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	28.850,00
Renovation, anslået	kr. 5.170,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250,00	I alt	kr.	4.523.850,00
Grundejerforening	kr. 200,00			
Husforsikring anslået	kr. 6.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.780,60			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.194 md./ 290.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.554 md./ 234.653 år v/ 26,12 %

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 3,5 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: 6.12.2024. 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:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen

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 Jyske Bank.

Adresse: Hvidovrevej 301, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: 19-X0001643
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 6.12.2024

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:**LOKALBOLIG KØBERRÅDGIVNING
SKAL DU KØBE NY BOLIG?**

Køb af bolig er en af de største økonomiske beslutninger i dit liv. Det er derfor essentielt, at du får en grundig gennemgang af sagen. LokalBolig Køberrådgivning hjælper dig hele vejen og slipper ikke sagen, før alt er på plads og du har nøglen til boligen i hånden.

NÅR BOLIGEN ER FUNDET:

er det mest oplagt at vælge en ejendomsmægler til at gennemgå alle handlens dokumenter.

En ejendomsmægler beskæftiger sig udelukkende med bolighandler hver dag, dette sikrer dig, som køber, det højeste kompetenceniveau - vi ved præcis, hvad der er vigtigt.

Køberrådgiveren er både ejendomsmægler, MDE og certificeret køberrådgiver, hvilket sikrer et højt fagligt niveau og forsikringsdækning.

Skulle det være nødvendigt, kan vi også tilbyde at tage med på ejendommen for en nærmere gennemgang.

Det er altid en god ide, at have undersøgt økonomien forlods. Det giver en ro, at kende mulighederne, når den helt rigtige bolig dukker op.

Kontakt os på tlf. 3648 1555 eller hvidovre@lokalbolig.dk og hør nærmere.