

Salgsopstilling

Formulærens 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: Byvangen 12, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 02-X0002839
Ejerudgift/md.: kr. 3.745

Dato: 10.2.2025



Beskrivelse:

Yderst velholdt og nydelig villa i Slangerup

På Byvangen 12 i Slangerup ligger denne fortrinlige og særdeles velholdte villa, der ikke alene præsenterer sig med attraktiv beliggenhed tæt på alle hverdagens gøremål, men også byder på en god planløsning. I kan se frem til lyse opholdsrum, store værelser og en dejlig, solrig have.

Ind gennem de anseelige vinduespartier i stuen modtages et favorabelt lysindfald, der på fineste vis understreger den behagelige stemning. I det tilstødende alrum er oplevelsen den samme, og køkkenet fremstår med et pænt design, der matcher husets æstetik.

Beboelsesarealet er på 177 kvadratmeter, hvortil der skal tilføjes en kælder på 56 kvadratmeter. I stueplanet har I de fire værelser, hvoraf det oplagte forældresoveværelse er forsynet med eget badeværelse. De tre børneværelser ligger side om side med et gæstetoilet/bad, mens I i kælderen har et badeværelse, et fyrrum og et disponibelt rum og en sauna.

'Haven er anlagt i en flot stil. Tusindvis af blomster, store bede, terrasser og en veltrimmede buske optræder i et skønt samspil. Det hele bindes sammen af en græsplæne. Ved indkørslen ses en carport. I bosætter jer på en stille villavej, og fra jeres fremtidige adresse er det en smal sag at få dagligdagen til at gå op i en højere enhed. Inden for en radius af bare 750 meter kan I tilgå alt fra skole og pasningstilbud til indkøb, idrætsfaciliteter, rekreative arealer og meget mere.

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: Jens Hougaard

Adresse: Byvangen 12, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 02-X0002839
Ejerudgift/md.: kr. 3.745

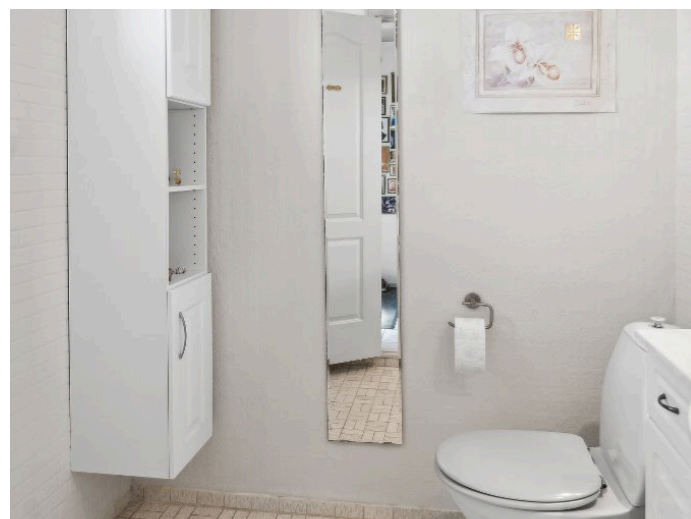
Dato: 10.2.2025



Adresse: Byvangen 12, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 02-X0002839
Ejerudgift/md.: kr. 3.745

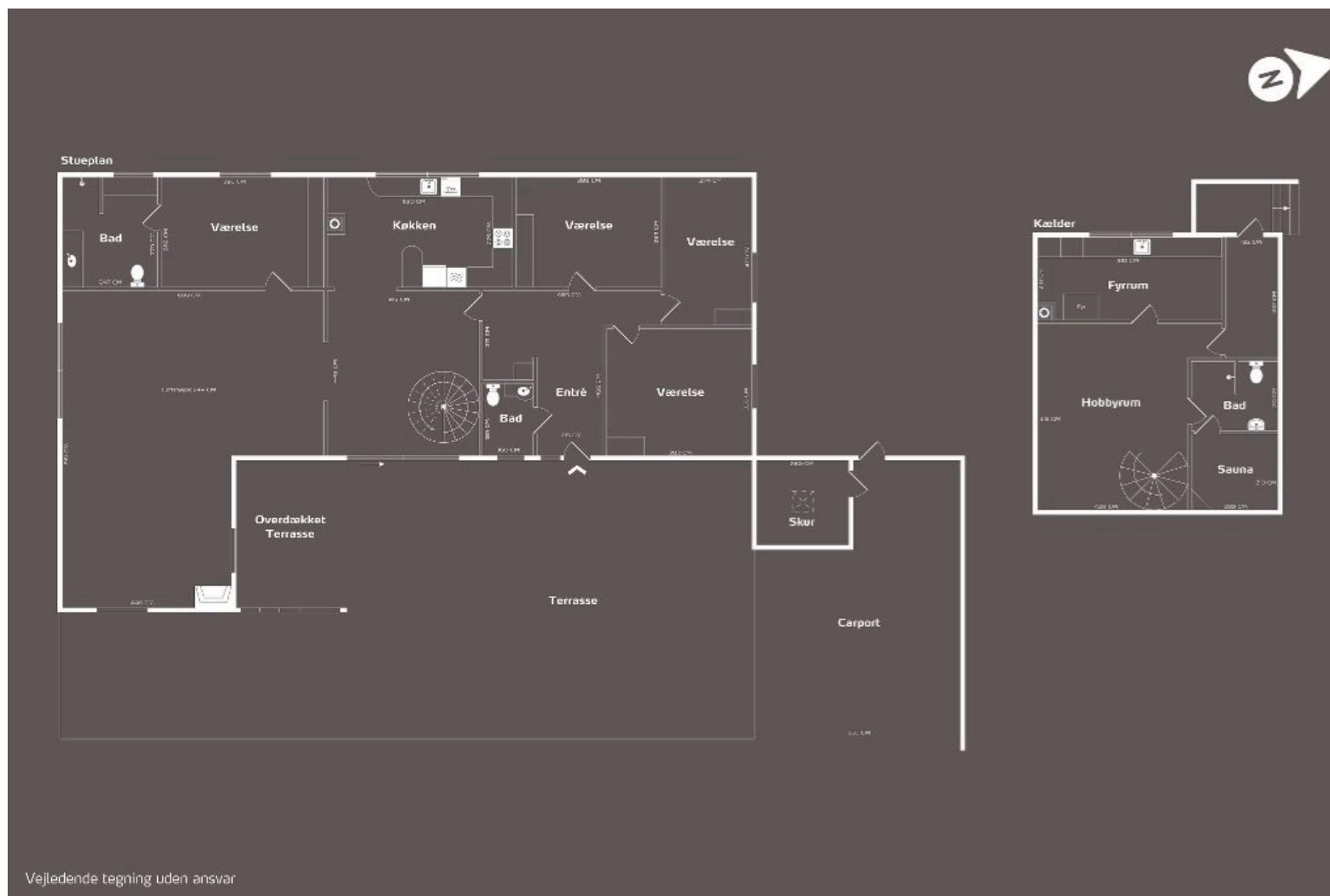
Dato: 10.2.2025



Adresse: Byvangen 12, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 02-X0002839
Ejerudgift/md.: kr. 3.745

Dato: 10.2.2025



Adresse: Byvængen 12, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 02-X0002839
Ejerudgift/md.: kr. 3.745

Dato: 10.2.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 5u Slangerup By, Slangerup
BFE-nr.: 2257853
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Naturgas/varmepumpe
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.447.000,00
Grundværdi: 1.916.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.757.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.447.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1028 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	177 m ²
Kælderareal:	56 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Carport	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.6.1955 Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
17.9.1962 Afvandingskommissionskendelse
29.10.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Varmeplan: Individuel naturgasforsyning

Pr. 01.01.2008 blev ejendomme, ligesom andre ejendomme der er beliggende i byzone, områdeklassificeret som lettere forurenede.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Indbygget kogeplade mærke: AEG
type: Emhætte mærke: AEG
type: Indbygningssovn mærke: AEG
type: Mikroovn mærke: AEG
type: Køleskab mærke: Bosch
type: Fryseskab mærke: Vestfrost
type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: Bauknecht
type: Tørretumbler mærke: AEG

Markise ved udestue, Havedam med diverse udstyr samt billiardbord i kælder medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Byvangen 12, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 02-X0002839
Ejerudgift/md.: kr. 3.745

Dato: 10.2.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokalforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.800,00 Forbrug: 2.494,5 kbm

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**BBR:**

Mindre udhus (i carporten) er ikke på BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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.

Adresse: Byvangen 12, 3550 Slangerup
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 02-X0002839
 Ejerudgift/md.: kr. 3.745

Dato: 10.2.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.063,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 18.393,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.334,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 155,73	Tinglysningsafgift skøde	kr.	25.850,00
Skorstensfejer 2025	kr. 422,79	I alt	kr.	4.032.184,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00			
Forsikring - Nuværende	kr. 6.845,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.935,28			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.151 md./ 265.817 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.618 md./ 211.419 år v/ 26,76 %

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: 10.2.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Byvangen 12, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 02-X0002839
Ejerudgift/md.: kr. 3.745

Dato: 10.2.2025

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: