

Salgsopstilling

Adresse: Skadevænget 35, Vellerup, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: 198MP-002520
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Et idyllisk syn venter jer her på Skadevænget 35. Stemningen sættes perfekt med den hyggelige 2-plansvilla ved siden af den fine sø, og det er ikke svært at forestille sig børnene vokse op her. Tilmed placeres jeres nye hjem i Vellerup, hvor I hurtigt venner jer til jeres nye tilværelse. Velkommen til.

I bydes indenfor i entréen, hvor overtøjet kan hænges, og vasketøjet klares. Herfra træder I ind i boligens køkken, der foruden god skabs- og bordplads, er spækket med hyggelige detaljer i indretningen, der tilfører en herlig stemning. Her får I god plads til at indrette jer med spisebordet, som familie og venner fra nær og fjern kan samles om, når den står på fejring af mærkedage. Herfra har I også udgang til jeres hyggelige have, og de gode vinduer sikrer et dejligt lysindfald. Ved siden af er en rummelig stue i sænket niveau perfekt til afslapning i sofahjørnet.

Ydermere finder I i stueplan også et badeværelse, mens I på førstesalen finder 2 gode rum, der kan fungere perfekt som soveværelse, hjemmekontor eller børneværelser.

Jeres nye placering her i Vellerup sikrer jer en skøn base tæt på herlig natur. Herfra har I kort til vandet samt dejlige grønne områder med højt til himlen i nærheden. Børnenes skole finder I i Kirke Hyllinge kun 10 minutters kørsel fra hoveddøren, hvor I også kan klare hverdagens dagligvareindkøb. Hertil har I kun en kort køretur til hyggelige Hammer Bakke Havn og skovområde, hvor I kan tage en dagstur til naturskønne Orø.

Fremvisningen er blot få klik væk - glæd jer til at opleve det hele og tage en tur rundt i området. Her er meget at falde for!

Vigtig information:

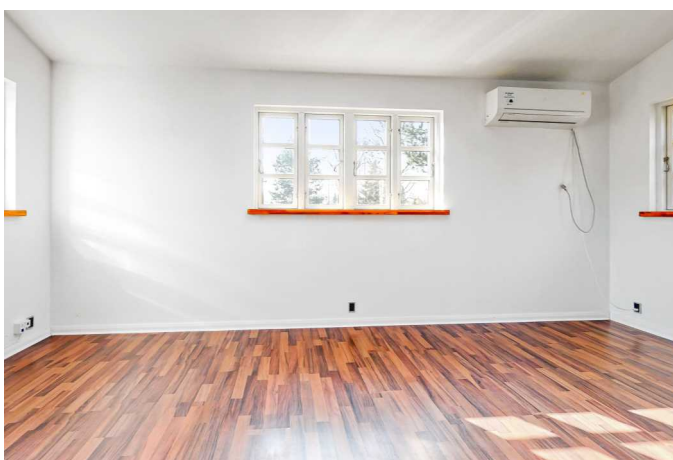
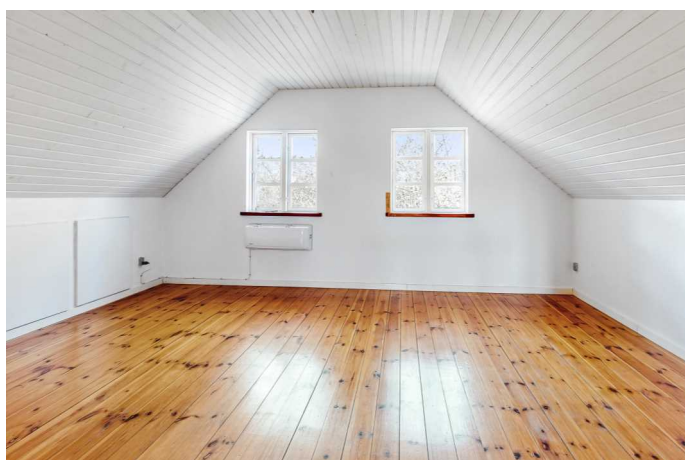
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Mette Pedersen

Adresse: Skadevænget 35, Vellerup, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: 198MP-002520
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 14.06.2024



Adresse: Skadevænget 35, Vellerup, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.745.000

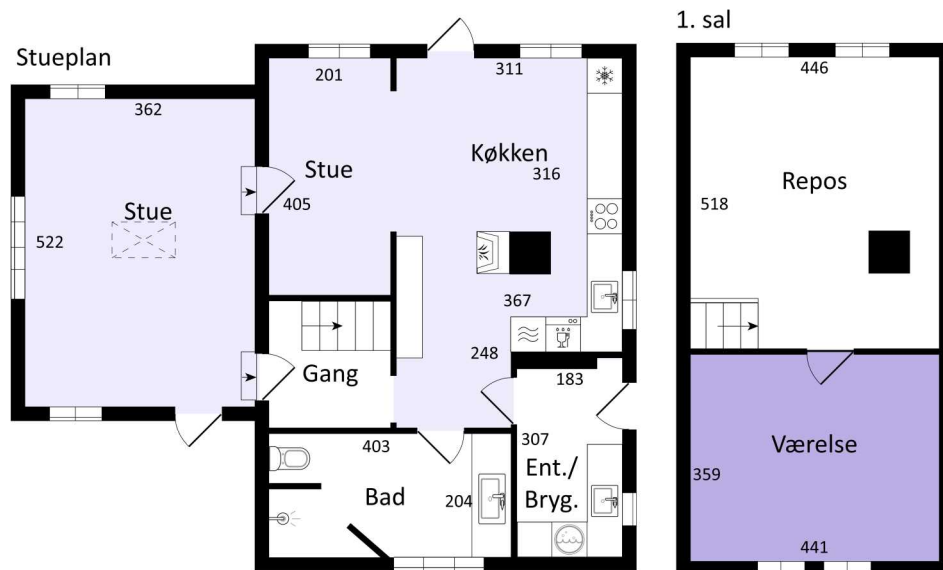
Sagsnr.: 198MP-002520
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 14.06.2024



Adresse: Skadevænget 35, Vellerup, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: 198MP-002520
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skadevænget 35, Vellerup, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 198MP-002520
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	2 cæ Vellerup By, Vellerup
BFE-nr.:	2244843
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1982

Arealer

Grundareal udgør:	1.240 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	103 m ²
- heraf Indbygget udestue	22 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.496.000 kr.
Grundværdi:	707.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.196.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	565.600 kr.

Tilbehør:

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

Miele - køleskab
Miele - vaskemaskine
Miele - tørretumbler
Miele - opvaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja X Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Vellerup sommerly Henrik Brun Kirkestrup

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tinglyste servitutter:

1. 09.04.1968--4631-17 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

2. 09.07.1971--14198-17 Dok om grundmodning

3. 24.01.1975--1957-17 Dok om regnvandsbassin

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Sommerhusområde vest for Vellerup by

Kommuneplan: Vellerup sommerby

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skadevænget 35, Vellerup, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 198MP-002520
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Da dette er et fritidshus er varmeudgifter ikke angivet.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.
Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Adresse: Skadevænget 35, Vellerup, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 198MP-002520
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.104	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	6.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Husforsikring	kr.	1.698	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Renovation	kr.	3.215	I alt	kr.	1.763.850
Grundejerforening	kr.	3.816	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	67			
Skorstensfejning	kr.	647			
Ejerudgift i alt 1 år		22.334			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.205 md./ 122.458 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.074 md./ 96.885 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: 14.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Skadevænget 35, Vellerup, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 198MP-002520
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 14.06.2024

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:
--	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Forsikringsforhold:
Der er ydet rabat på denne forsikring pga., at der benyttes luftvarme til opvarmning af forsikringsstedet.

Denne forsikring indgår i en Mærkeaftale.Det betyder, at der er givet rabat på prisen.

Forudsætningen for Mærkeaftalen - og dermed for at få rabat - er, at du som basis har en Mærkeforsikring på dit køretøj (kasko).
Hvis forudsætningerne for aftalen ikke længere er til stede, bortfalder aftalen og dermed rabatten uden yderligere varsel ved førstkomende forfald.

Kombiskade
Ved skade på både Husforsikring og Familie/Indboforsikring i If, skal der kun betales en selvrisiko, dog altid den højeste.