

Salgsopstilling

Adresse: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.995.000Sagsnr.: SU-0020-6972
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag denne perle på Asminderødgade 46A, hvor en skøn ejendom byder velkommen til en hverdag med byens faciliteter inden for rækkevidde. Denne ejendom er Asminderøds bedst beliggende hus, komplet med en idyllisk lille dam, som, selvom den tilhører kommunen, tilfører en unik atmosfære til haven.

Med sine 192 m², hvoraf de 169 m² er officielt registreret som bolig, tilbyder dette hjem masser af plads for hele familien. De seks velindrettede rum - oprindeligt 10 - giver mulighed for individuel indretning og anvendelse, hvad enten der er behov for hjemmekontor, hobbyrum eller ekstra soveværelser. Herudover er der en skøn syd-vest vendt terrasse i 1. sals højede på 25 m² med udsigt over have og sø.

Hjemmets hjerte er uden tvivl den sydvendte terrasse, der inviterer til afslapning og samvær i solens stråler. Her kan man nyde udsigten til den charmerende dam og den frodige have, der omkranser ejendommen og sikrer et privatliv sjældent set i en central beliggenhed.

Badeværelset i hjemmet er indbydende og funktionelt, hvilket komplementerer den samlede boligoplevelse. Ejendommen fremstår indbydende og er klar til at danne rammen om dit næste kapitel. Der er yderligere 1 ekstra bad og toilet i forbindelse med bryggerset.

Beliggende i Fredensborg, er du tæt på byens mange tilbud, mens du stadig kan nyde freden i dit eget lille naturparadis. Ejendommen er en sjælden mulighed for at kombinere det bedste fra to verdener - det pulserende byliv og den rolige naturidyl.

Lad Asminderødgade 46A blive din nye adresse, og oplev glæden ved et hjem, der tilbyder mere end blot en bolig - et sted hvor minder skabes og hverdagen nydes. Velkommen hjem.

Den samlede offentlige ejendomsværdi for 46A er i realiteten 6.062.520 kr., da råderetten over den samlede grund er tillagt 46A.

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.

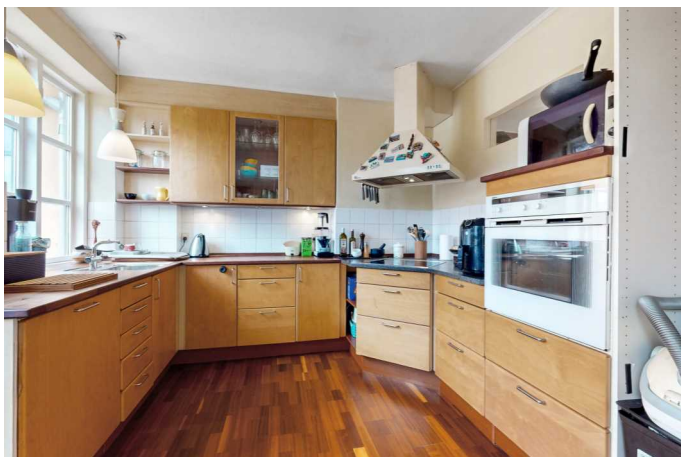
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler:

Adresse: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: SU-0020-6972
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 31.08.2024



Adresse: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: SU-0020-6972
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

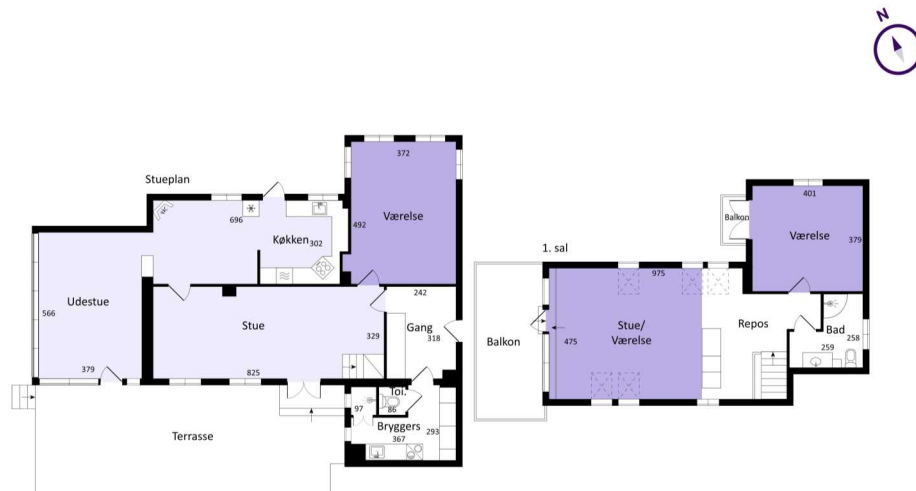
Dato: 31.08.2024



Adresse: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: SU-0020-6972
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
 Kontantpris: kr. 4.995.000

 Sagsnr.: SU-0020-6972
 Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	36 Asminderød By, Asminderød m.fl.
BFE-nr.:	240541
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1890/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.453.000 kr.
Grundværdi:	2.991.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.562.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.392.800 kr.

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

Tinglyst areal:	192 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	169 m ²
Heraf andre arealer:	23 m ²
BBR-boligareal:	169 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	192/407
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Asminderød by

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Parcelhusområde ved Asminderødgade

Servitutter:
 Nr. 1 lyst d. 31.10.2016 lbnr. 1007760424 Filnavn:
 36565133-9a9d-4843-a07d-2f55d7e7a980
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundarealer:**

Det oplyste grundareal er udregnet således:

 Jf. vedtægter paragaf 11 - Matrikel 0036: 118 kvm har ejerlejlighed 2 (Asminderødgade 46B) brugsret over og de resterende 418 kvm har nærværende ejerlejlighed 1 (Asminderødgade 46A) brugsret over.
 Derudover sælges matrikel 00bf (Asminderødgade 46) med grundareal 430 kvm med til nærværende ejerlejlighed
Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter**Grundarealer:**

Det oplyste grundareal er udregnet således:

 Jf. vedtægter paragaf 11 - Matrikel 0036: 118 kvm har ejerlejlighed 2 (Asminderødgade 46B) brugsret over og de resterende 418 kvm har nærværende ejerlejlighed 1 (Asminderødgade 46A) brugsret over.
 Derudover sælges matrikel 00bf (Asminderødgade 46) med grundareal 430 kvm med til nærværende ejerlejlighed
Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: SU-0020-6972
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 31.08.2024

Adresse: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.995.000Sagsnr.: SU-0020-6972
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Runa Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.681 Forbrug: 34.370,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: SU-0020-6972
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 31.08.2024

Adresse: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
 Kontantpris: kr. 4.995.000

 Sagsnr.: SU-0020-6972
 Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Husforsikring
 Renovation
 Rottebekæmpelse, anslået

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 Pr. år
 18.168
 20.768
 3.071
 3.771
 150
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet
 Notering af ejerskifte til ejerforening, anslået
 I alt

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 4.995.000
 31.850
 1.500
 5.028.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

45.928

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/nettoydelser 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.068 md./ 336.812 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.481 md./ 269.770 år v/25,90%
 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: 31.08.2024
 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: 1/2 - 1/8

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: Asminderødgade 46A, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.995.000Sagsnr.: SU-0020-6972
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 31.08.2024

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