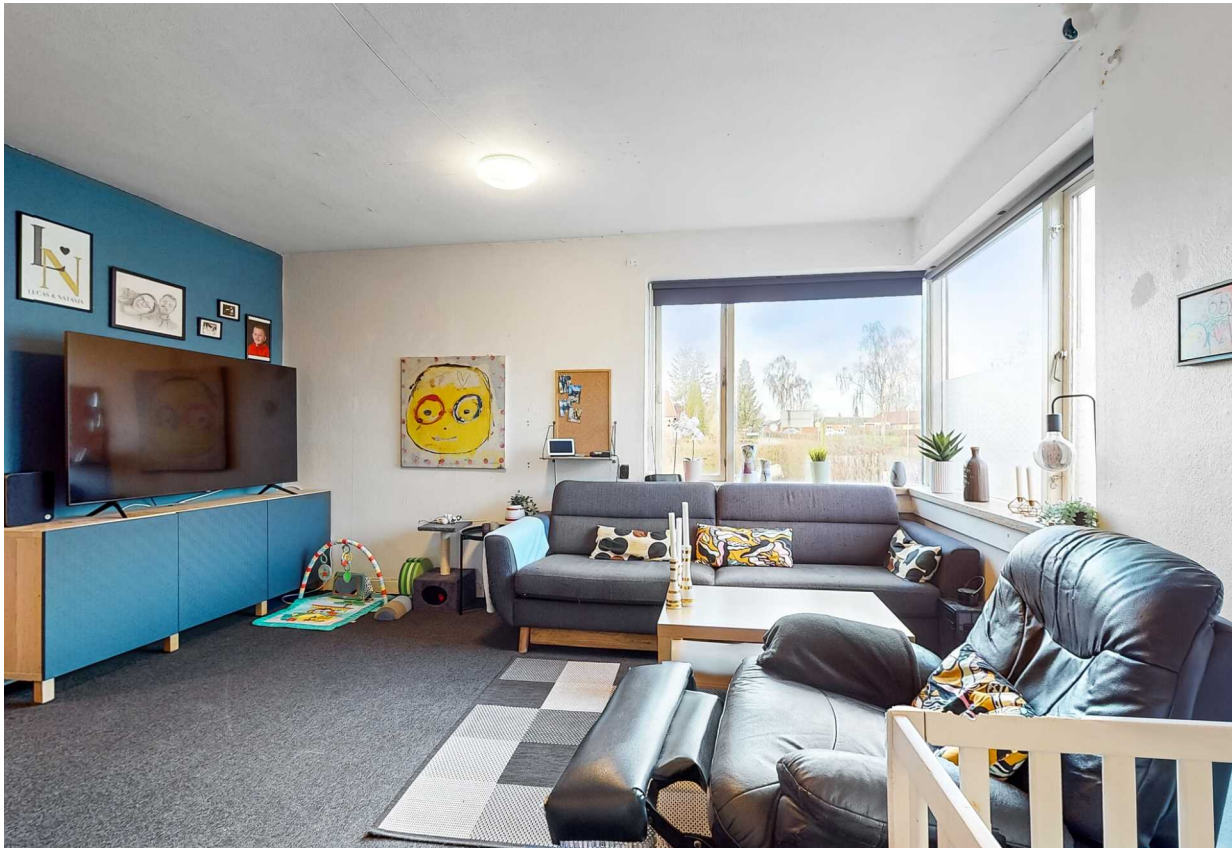


Salgsopstilling

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: EK-0018-0443
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Drømmer du om et hyggeligt hjem, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt? Østrupvej 116 i Ugerløse byder på 81 velindrettede kvadratmeter i stueplan, samt en rummelig kælder på 81m² med to gode værelser, to badeværelser og et regulært bryggers - de perfekte rammer at danne et familieliv i. Endvidere er der installeret en hyggelig brændeovn som supplerende varme i stuen. Med en rummelig grund på 1444 kvadratmeter er der masser af plads til leg og afslapning i den frodige have, som indbyder til både havearbejde og sommerhygge.

Dette hus er placeret i et område, hvor det aktive lokalsamfund blomstrer, og hvor man kan nyde godt af en række lokale faciliteter. Her er alt, hvad en moderne familie kan ønske sig: et svømmebad for de badeglade, en dagligbrugs for de daglige indkøb, en frisør, når lokkerne skal klippes, et pizzeria, når aftensmaden skal være nem og lækker, og meget mere.

Familien med børn vil værdsætte nærheden til Børnehuset Elletoften, hvor de mindste kan trives og udvikle sig i trygge rammer. Skolebørnene får glæde af Kildedamsskolen - hvor der går en skole-sti lige på den anden side af hækken, så børnene trygt kan gå til og fra skole. Efter 6. klasse skal børnene til Tølløse. I denne forbindelse holder bussen kun små ~20 m. fra hoveddøren.

Østrupvej 116 er mere end bare en adresse - det er en mulighed for at blive en del af et fællesskab, hvor man støtter op om hinanden og de lokale initiativer. Huset selv er indbegrebet af hygge og varme, og med sine lyse rum, funktionelle indretning, og taget bl.a. er skiftet i 2020, er det klar til at blive dit nye hjem. Er du klar til at skabe nye minder i Ugerløse?

Book en fremvisning af denne perle allerede i dag.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: EK-0018-0443
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 14.06.2024



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Soveværelse

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: EK-0018-0443
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 14.06.2024



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: EK-0018-0443
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: EK-0018-0443
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 36 d Ugerløse By, Ugerløse m.fl.
BFE-nr.: 2410692
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1941

Arealer*

Grundareal udgør: 1.444 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 81 m²
Kælderareal: 81 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 81 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Udhus 21 m²
- heraf Udhus 14 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.622.000 kr.
Grundværdi: 888.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.297.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 710.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Køleskab - Gram

Opvaskemaskine - Logik

Vaskemaskine - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Hovedgaden

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.08.1929 lbnr. 1655-21 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 21_C_587
Nr. 2 lyst d. 04.07.1939 lbnr. 1415-21 Tillægstekst Dok om et drivhus
Nr. 3 lyst d. 01.07.1970 lbnr. 8268-21 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1B,
1C Filnavn: 21_L_332
Nr. 4 lyst d. 28.04.1975 lbnr. 8116-21 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger,
brønd mv Filnavn: 21_I_114
Nr. 5 lyst d. 08.03.1993 lbnr. 3812-21 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om vej
mv Filnavn: 21_F_486
Nr. 6 lyst d. 03.03.1999 lbnr. 6557-21 Tillægstekst Dekl. ang. kloakledninger m.v. Prm.
prt. Filnavn: 21_M_471

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: EK-0018-0443
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

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

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 7.014,00 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: 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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er anmærkninger med: Grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er anmærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: EK-0018-0443
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.618	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	5.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	5.595	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	530	I alt	kr.	809.650
Rottebekæmpelse, 2024	kr.	51	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.		
Renovation 2023, Anslået	kr.	3.742			
Ejerudgift i alt 1 år		22.290			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.615 md./ 55.378 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.682 md./ 44.180 år v/26,26%

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: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: EK-0018-0443
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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.

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.