

Salgsopstilling

Adresse: Møllehøj 4, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: 198KH-003302
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Er I på jagt efter et hjem, der stikker ud blandt nabolagets parcelhuse og virkelig sikrer jer wow-effekt med de mange spændende muligheder og kroge? Møllehøj 4 i landsbyen Skuldelev er adressen lige for jer - her venter et gammelt møllehus omdannet til et helt unikt hjem. Velkommen til!

Jeres nye hjem tager imod jer i den for nyligt renoverede entré med rå stenvægge for et stemningsfyldt første møde. Herfra tager gangen med adgang til et toilet jer ind i boligens rummelige køkken med flot plads til madlavning og opbevaring. Videre gennem stueplan har I adgang til et badeværelse samt 2 fine stuer i tilbygningen til møllehuset. Her får I masser af skønt dagslys ind gennem panoramavinduerne med adgang til terrassen og jeres hyggelige have, og man kan lige forestille sig at samle vennerne til en god middag her - hvad end det er indendørs eller udendørs i sommersolen. I stueplan finder I desuden boligens første værelse.

Turen går op på møllehusets 1. sal, der rummer en charmerende ottekantet stue, der formes af de fritlagte bjælker og vinduerne med udsigt til det omkringliggende grønne landskab. Hertil har I adgang til haven nedad den nye trappe til den skønne have - perfekt til de lune sommerdage.

En gang længere op ad trappen når I en repos med adgang til endnu et værelse samt et badeværelse af rummelig størrelse. Herfra er der desuden adgang til et loftsrum med plads til opbevaring.

Foruden en spændende base med masser af potentiale placerer I jer også i et aktivt landsbysamfund her i Skuldelev. I har kun få minutters gang til skole og børnehus samt fritidsliv i Skuldelevhallen, mens hverdagens indkøb kan klares i Dagli'Brugsen kort fra hjemmet. Hertil har I omtrent 10 minutters kørsel til både Jægerspris og Frederikssund med flere gode indkøbsmuligheder og fornøjelse.

Fremvisningen kan bookes nu!

Vigtig information:

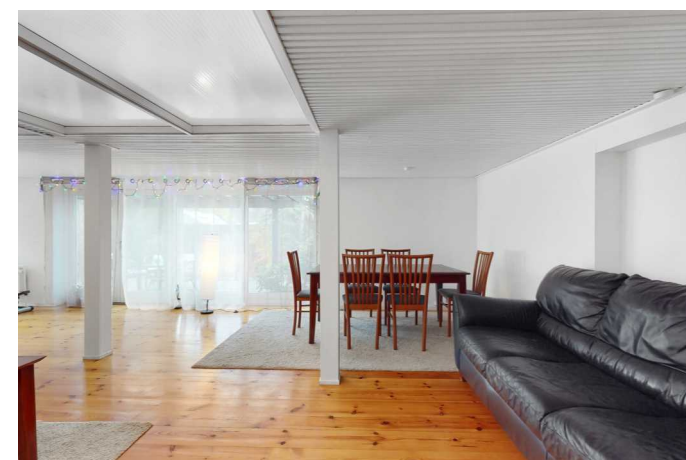
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kim Hougaard

Adresse: Møllehøj 4, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: 198KH-003302
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.04.2024



Adresse: Møllehøj 4, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 198KH-003302
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	9 az Skuldelev By, Skuldelev
BFE-nr.:	2244002
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1875/1965

Arealer*

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	163 m ²
- heraf Udhus	22 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
- heraf Udhus	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.304.000 kr.
Grundværdi:	1.052.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.843.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	841.600 kr.

* Læs mere 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.06.1964 lbnr. 10330-17 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 17_D-I_116
Nr. 1 lyst d. 27.06.1964 lbnr. 10330-17 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 17_D-I_116

Grundejerforening: Nej

Adresse: Møllehøj 4, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 198KH-003302
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring (Tryg)
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på: vinduer af træ i stueetagen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.477 Forbrug: 26,12 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021/2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers årsforbrug for perioden: 01.07.2021 - 30.06.2022

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.

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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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: Møllehøj 4, Skuldelev, 4050 Skibby
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 198KH-003302
 Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Rottebekæmpelse
 Gadebelysning privat fællesvej

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 Pr. år
 9.400
 10.099
 3.800
 118
 203
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningssafgift af skødet

 kr. 2.695.000
 kr. 18.050
 kr. 2.713.050

I alt

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.

Ejerudgift i alt 1 år

23.620

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.476 md./ 185.707 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.295 md./ 147.535 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: 30.04.2024
 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: Møllehøj 4, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 198KH-003302
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 30.04.2024

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
Ingen													