

## Salgsopstilling

Adresse: Solparken 17, Meløse, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 3.595.000Sagsnr.: SU-0014-9651  
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

"Midt" i den smukke nordsjællandske natur ligger denne charmerende gule murstensvilla. En utrolig velholdt villa på 142 kvm med en malerisk udsigt til dejlige mark områder og æbleholt skov.

Huset er omhyggeligt vedligeholdt og har nyere vinduer fra 2019, efterisolerede vægge samt en effektiv varmepumpe med luft til vand også fra 2019 nyere bryggers fra 2019. De moderne badeværelser og det velholdte køkken suppleres af tre rummelige værelser og en stor stue med en hyggelig Morsø brændeovn. Det store vinduesparti giver et utroligt godt lysindfald. Udenfor venter en kæmpe terrasse og et charmerende lille hus med pejs i haven. I 2007 blev der opført en muret garage på 49 kvm med loft til kip, ideel til flere formål og udstyret med varme og isolering.

Den tilhørende velfungerende grundejerforening byder på store grønne fællesarealer med legeplads, kælkebakke og en lille skov med shelter. Dette hus, der kun har haft to ejere siden opførelsen i 1967, er en vidne om, hvor dejligt et sted det er. Der er busstoppested inden for kort gåafstand, der betjener ruten hver time mod Hillerød og Hundested .

Huset beliggenheden er både praktisk og naturskøn. Vi ser frem til at vise dig dette fantastiske hjem.

### 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

# Estaldo

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

Adresse: Solparken 17, Meløse, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: SU-0014-9651  
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

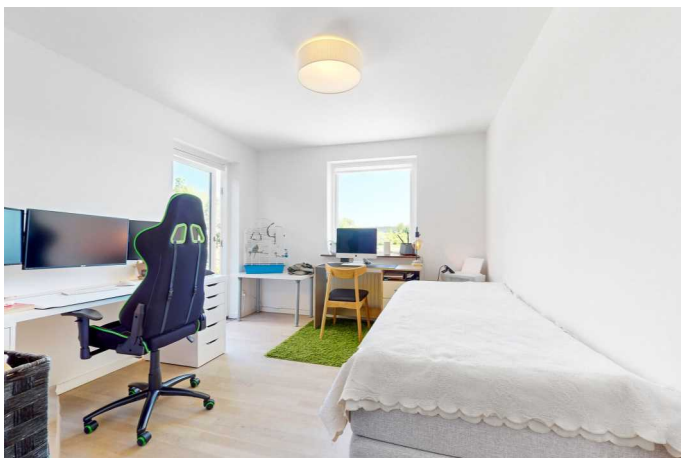
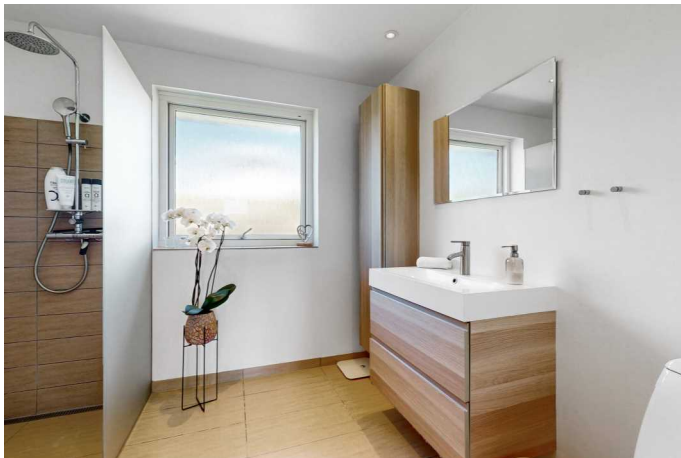
Dato: 31.08.2024



Adresse: Solparken 17, Meløse, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 3.595.000

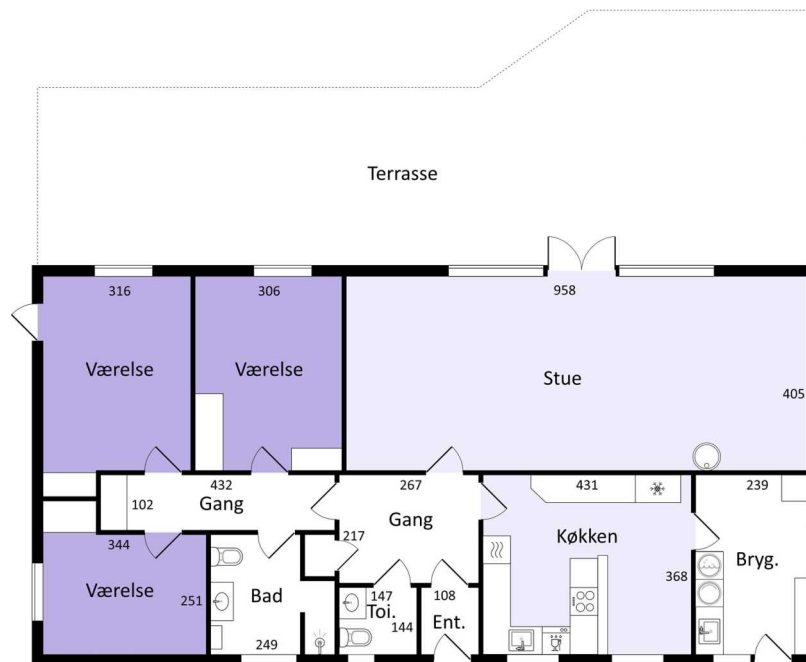
Sagsnr.: SU-0014-9651  
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 31.08.2024



Adresse: Solparken 17, Meløse, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 3.595.000Sagsnr.: SU-0014-9651  
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solparken 17, Meløse, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 3.595.000Sagsnr.: SU-0014-9651  
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	19 ar Meløse By, Ll. Lyngby
BFE-nr.:	2281352
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1967/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.714.000 kr.
Grundværdi:	1.750.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.171.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.400.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	927 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	142 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	142 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	75 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	49 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	4 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	8 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	14 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplan:**

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

**Kommuneplan:**Kommuneplan 2021 - 2033  
Solparken**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 09.02.1962 lbnr. 1316-15 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Om resp se akt, Vedr 22, 41 Filnavn: 15\_B\_639

Nr. 2 lyst d. 24.09.1964 lbnr. 11782-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, carport/garage mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, fredning Filnavn: 15\_U\_306

Nr. 3 lyst d. 21.01.1965 lbnr. 1290-15 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 15\_B\_250

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** JaNavn: Dalbygård  
Pligt til medlemskab:  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solparken 17, Meløse, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 3.595.000Sagsnr.: SU-0014-9651  
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if Forsikring

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 forsikringselskab

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.480

Forbrug: 6.028,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptillingens 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: Energimærke B.

Adresse: Solparken 17, Meløse, 3320 Skævinge  
 Kontantpris: kr. 3.595.000

 Sagsnr.: SU-0014-9651  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Røttebekæmpelse  
 Grundejerforening, ANSLÅET  
 Renovation, 2023

	Pr. år
kr.	11.072
kr.	9.240
kr.	6.600
kr.	96
kr.	2.000
kr.	5.183

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
I alt	kr.	3.626.450

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

34.191

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.225 md./ 242.697 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.138 md./ 193.651 år v/26,29%  
 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: Solparken 17, Meløse, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 3.595.000Sagsnr.: SU-0014-9651  
Ejerudgift/md.: kr. 2.849

Dato: 31.08.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbrev) blive omdannet til afgiftspantebrev 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

**Tilbehør:**

Induktions kogeplade mile  
Ovn SMEG  
kølefrys med ismaskine LG  
Vaskemaskine Asko  
Tørretumble Wasco  
Varmepumpe Panasonic  
Opvaskemaskine grundig

**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.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskatte reform, 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. Boligskatte reformen 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 salgspstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteerne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatte reformen vil kunne

have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://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.

**Olietank:**

Køber gøres opmærksom på at der findes en olietank på ejendommen. Forholdet er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**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.