

REAL



Agerhaven 40, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	53
Kontantpris	1.350.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.479	Grund m2	
Byggeår	1972		

Sagsnr. **211-2266**

RealMæglerne Charles Andersen

Ejendomsmæglere & valuarer / Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. 36782274 / www.realmaeglerne.dk/2650

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 211-2266
Ejerudgift/md.: 1.479

Dato: 22.10.2021



Beskrivelse:

Midt mellem landlige omgivelser med grønne enge og marker og så alligevel tæt på indkøbsmuligheder, S-togstation og byliv i Roskilde Domkirke by ligger den stemningsfulde og hyggelige haveforening O.F Møllehøj.

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: Mads Kilde

Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 211-2266
Ejerudgift/md.: 1.479

Dato: 22.10.2021

Midt mellem landlige omgivelser med grønne enge og marker og så alligevel tæt på indkøbsmuligheder, S-togstation og byliv ligger den stemningsfulde og hyggelige haveforening O.F Møllehøj.

Haveforeningen er central placeret i landskabet i cykel afstand til Hedehusene S- station, ligesom at der er nem tilkørsel til Holbækmotorvejen med kun 10 min kørsel til Roskilde Domkirke By. Massere af naturoplevelser byder området også på og Hedelands store rekreative naturområde byder på rig mulighed for lange gå- og cykelture langs de mange naturstier i området.

Huset er godt beliggende i foreningen og har en dejlig og ugenert hjørnegrund. Ejer har istandsat og moderniseret huset og øvrige bygninger efter deres overtagelse og fremstår indvendigt i et meget moderne og flot look med bl.a flotte klinkegulve, lækkert bryggers med toilet og bruseniche, fuldspartlede vægge, delvis nye elinstallationer ligesom at husets udvendige træværk netop er blevet malet.

Hovedhuset indeholder:

Flot hvidt elementkøkken i åben forbindelse til opholdsstuen med pilleovn, dejligt soveværelse (tidligere 2-værelser), toilet med bruse.

Øvrige bygninger: Stor flot istandsat indgangsparti med klinkegulve, lækkert nyt og moderne bryggers med toilet og bruseniche, gulvvarme, istandsat udhus/opbevaringsrum.

Huset er opvarmet med elvarme og varmepumpe samt pilleovn.

Kontakt os straks for yderligere oplysninger og aftale om besigtigelse.

Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 211-2266
Ejerudgift/md.: 1.479

Dato: 22.10.2021



Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 211-2266
Ejerudgift/md.: 1.479

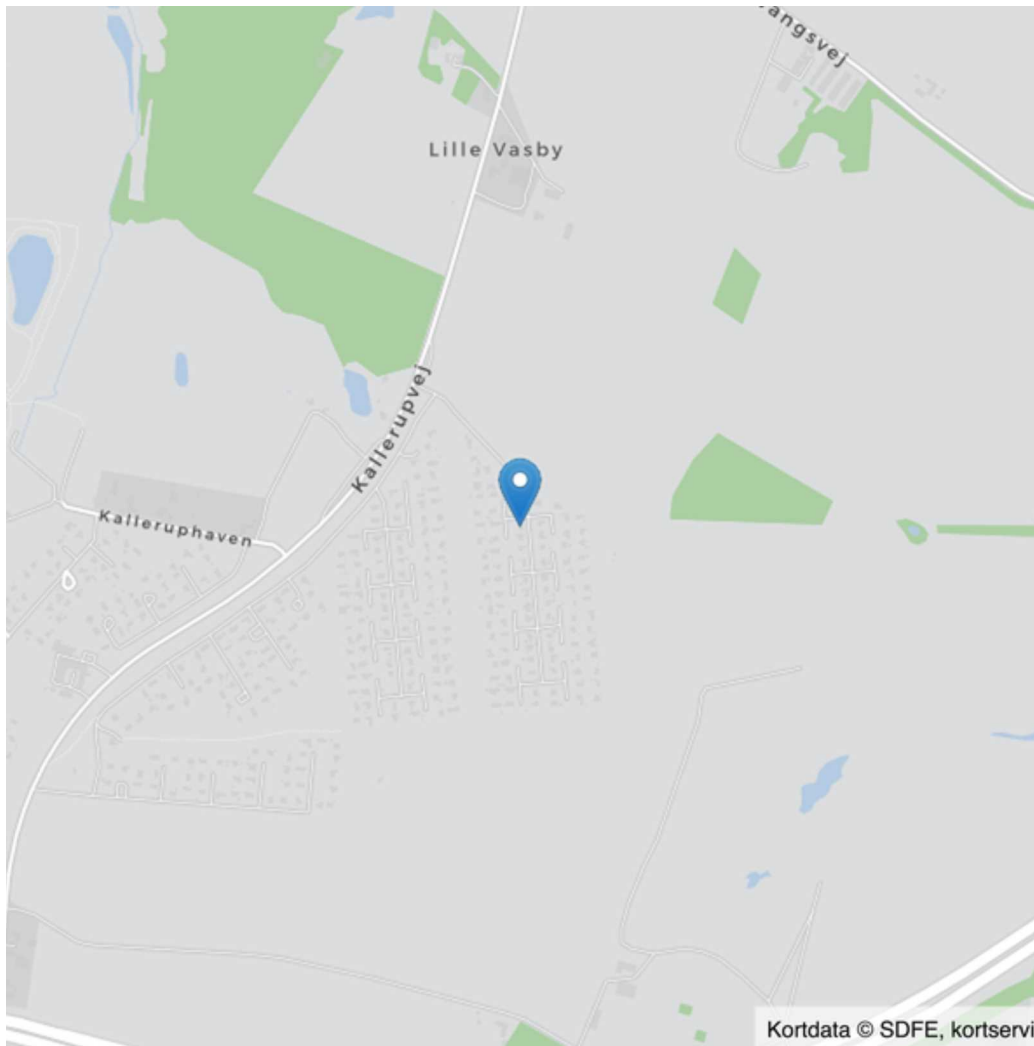
Dato: 22.10.2021



Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 211-2266
Ejerudgift/md.: 1.479

Dato: 22.10.2021



Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 211-2266
Ejerudgift/md.: 1.479

Dato: 22.10.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus på fremmed grund
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 3 s 48 Kallerup Gde., Hedehusene
BFE-nr.: 714246
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1972

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2019
Offentlig ejendomsværdi: 900.000 kr.
Heraf grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 336.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Grundareal udgør: 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbogen.
Hovedbyg. bebyg. areal: 68 m²
- heraf Udhus/bryggers 15 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 53 m²
Andre bygninger: 16 m²
- heraf Overdækket gård 10 m²
- heraf Drivhus 6 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 07.10.2021

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Foreningen O. F. Møllehøjs love, regler og retningslinjer er gældende gældende, ligesom at Regionsplan 2005 HUR, kommuneplan 2014 samt lokalplan 5.15 er gældende for området..

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i fritidshuset værende hvidevarer, herunder køleskab, opvaskemaskine, ovn og tørretumbler medfølger i handlen. Vaskemaskine medtages af sælger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, dog med følgende undtagelser: Ejendommen sælges uden indbo, service m.m.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 211-2266
Ejerudgift/md.: 1.479

Dato: 22.10.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Den i salgsopstillingen anførte forsikringsudgift er anslået.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Opvarmning ved El-varme med varmepumpe samt pilleovn.

Der foreligger ikke noget varmemeforbrug på fritidshuset. Udgiften er derfor anslået. Udover varmemeforbrug skal ejer betale for el- og vandforbrug.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 211-2266
Ejerudgift/md.: 1.479

Dato: 22.10.2021

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Husforsikring	2.800	Kontantpris/udbetaling	1.350.000
Ejendomsværdiskat	3.091	Halv ejerskifteforsikringspræmie	5.679
Renovation	53	Tinglysningsafgift af skødet	9.850
Skorstensfejning	549	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
O.F Møllehøj	11.250	Depositum til fritidshusforening O.F Møllehøj	50.500
		I alt	1.426.029
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.	
Ejerudgift i alt 1 år	17.742		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.977 md./ 71.729 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.170 md./ 50.035 år v/53,90%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.10.2021

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/landingsside>



Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 211-2266
Ejerudgift/md.: 1.479

Dato: 22.10.2021

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	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:

Om nyt boligskattesystem:

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ejendommen:

Køber er bekendt med at indgangsparti, nyopført bryggers med toilet og bruseniche samt ekstra rum ikke kan registreres i kommunen som boligkvarratmeter.

Køber er samtidig bekendt med at indgangspartiet er registreret som overdækket gård samt at bryggers med toilet og bruseniche og rum alene er registreret som bryggers/udhus i kommunen og ikke kan omregistreres. Forholdet er efterfølgende sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Depositum:

Køber er bekendt med at der ved ejerskiftet skal indbetales et depositum til O.F. Møllehøj på kr. 50.500

Fritidshus på fremmed grund:

Køber er bekendt med at foreningen ejer jordstykket som fritidshuset er beliggende på og at man som medlem i foreningen for tildelt brugsretten til parcellen mod at betale det af foreningen fastsatte kontingent. Selve huset på parcellen ejer man selv.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Se flere tilbud på vores hjemmeside :

www.realmaeglerne.dk/2650

Hvis du har specielle ønsker, må du endelig kontakte os.

Har du en bolig, du overvejer at sælge i Københavns-området? Så giver vi dig gerne en uforpligtende salgsvurdering og et overblik over salgsmulighederne, omkostningerne og det forventede salgsprovenu.

Ønsker du et finansieringstilbud på boligen? Kontakt os for henvisning til een af vores samarbejdspartnere, der uforbindende vil kunne give dig et tilbud på en god og billig finansiering af boligen i forbindelse med et påtænkt køb.