

Salgsopstilling

Adresse: Pileager 1A, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: MP-0007-3602
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 13.05.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Pileager 1A, hvor hverdagen kan udfolde sig i trygge og naturskønne omgivelser. Dette charmerende dobbelthus på 121 kvadratmeter byder på en perfekt kombination af funktionalitet og hygge, ideelt for familien der værdsætter samvær og kvalitet.

Beliggende på en lukket villavej, er her et sikkert og børnevenligt miljø, hvor legekammerater findes lige uden for døren. Dagligdagens nødvendigheder såsom skole, SFO, købmand og sportsplads ligger tæt på, sikret via velanlagte stisystemer, mens børnehaven kun er en kort spadseretur væk.

Hjemmets hjerte er den ugenerede, sydvendte have, som inviterer til afslapning og leg under åben himmel. Den nyere anlagte, rummelige terrasse tilbyder det perfekte udendørsrum til både grillmiddage og solbadning.

Indenfor venter en velovervejet planløsning, der inkluderer to badeværelser, hvilket sikrer god plads og privatliv for alle familiemedlemmer. De seneste renoveringer har tilført huset et moderne præg, med udskiftning af alle døre og vinduer i 2018, nyere gulve på førstesalen samt i entré og køkken samme år. Desuden er der foretaget en ekstra isolering af gavlparket, hvilket bidrager til et energieffektivt hjem.

Dette hjem er klar til at danne rammen om jeres familiehistorie, hvor nutidens komfort møder fremtidens drømme. Med nøglefærdige løsninger og en beliggenhed, der understøtter en aktiv og social livsstil, er Pileager 1A et oplagt valg for den moderne familie. Grib chancen for at skabe jeres eget trygge næste i hjertet af Ugerløse.

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: Mette Pedersen

Adresse: Pileager 1A, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: MP-0007-3602
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 13.05.2024



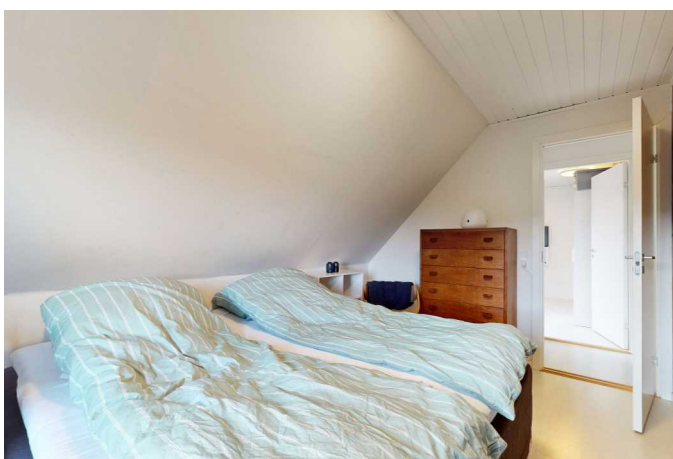
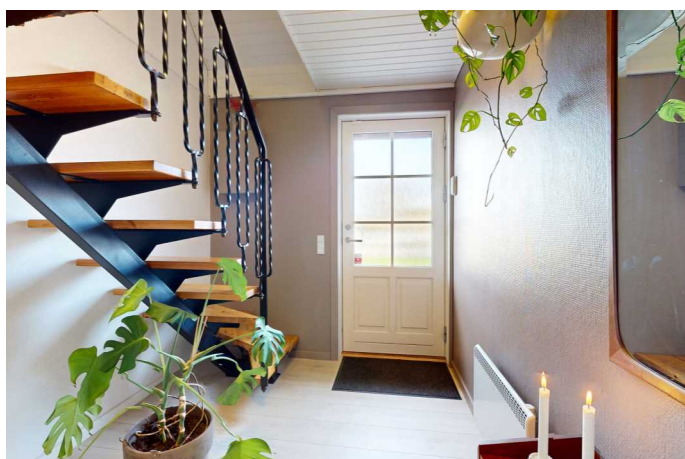
Set fra haven



Adresse: Pileager 1A, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 1.295.000

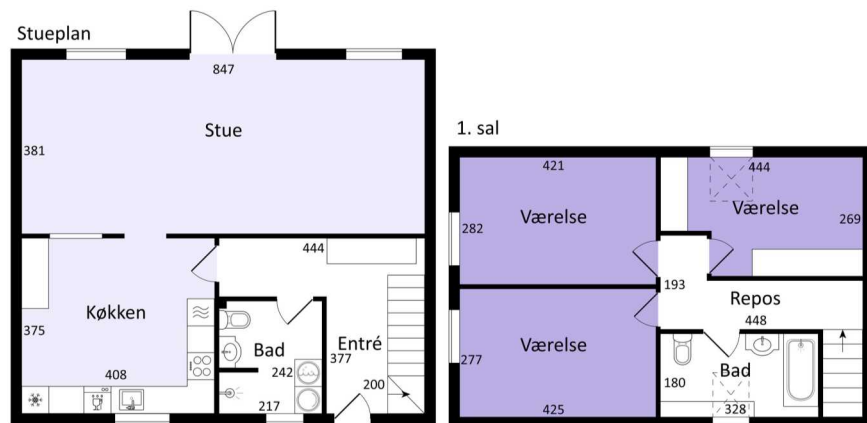
Sagsnr.: MP-0007-3602
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 13.05.2024



Adresse: Pileager 1A, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: MP-0007-3602
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 13.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Pileager 1A, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: MP-0007-3602
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 13.05.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	35 an Ugerløse By, Ugerløse
BFE-nr.:	2410688
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.210.000 kr.
Grundværdi:	375.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	968.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	300.000 kr.

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

Grundareal udgør:	468 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	49 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
- heraf Carport	39 m ²

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

Pileager/Tjørneholm - del af Ugerløse by

Kommuneplaner:Kommuneplan 2021
Tjørneholm**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 11.04.1978 lbnr. 9559-21 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
21_AD_601Nr. 2 lyst d. 04.11.1975 lbnr. 23150-21 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 38 B Filnavn: 21_C_585Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** NejTilbehør: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: Pileager 1A, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: MP-0007-3602
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 13.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 6.163,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med gråt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er også bemærkninger for ulovlig el

Energimærkning: Energimærke C.

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

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenet, 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Pileager 1A, 4350 Ugerløse
 Kontantpris: kr. 1.295.000

 Sagsnr.: MP-0007-3602
 Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 13.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.937	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.430	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Husforsikring	kr.	3.224	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring fra DBF	kr.	7.221
Røttebekæmpelse	kr.	70	I alt	kr.	1.311.871
Renovation, 2023	kr.	5.164	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		15.825			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.441 md./ 89.295 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.938 md./ 71.259 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: 18.04.2024
 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: Pileager 1A, 4350 Ugerløse
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: MP-0007-3602
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 13.05.2024

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

Tilbehør:
Køl/frys - Samsung
Opvaskem - Bosch
Ovn - Elektrolux
Induktionsplader - Voss
Emhætte - Ukendt