

Salgsopstilling

Adresse: Rådhushaven 4, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.398.000Sagsnr.: SU-0016-4176
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

For enden af en lukket vej med Fredensborg Slotspark lige i baghaven finder I næppe en herligere base her i postnummer 3480. Jeres nye adresse er Rådhushaven 4, og her venter jer et dejligt lyst rækkehus fordelt på 3 veldisponerede plan. Hjertelig velkommen til!

I bydes indenfor i jeres nye hjemms entré med plads til at komme af med overtøjet og lande efter en lang dag. I åben forbindelse hermed venter det indbydende køkken fra 2018, hvor I dækkes ind med gode opbevaringsmuligheder og fornem bordplads. Måltiderne kan nydes ved langbordet, og når hverdagsaftenerne kalder på afslapning, kan I nyde den behagelige stues plads til sofahjørne. Fra stuen har I desuden udgang til jeres private, aflukkede have med fliseterrasse.

I stueplan har I desuden gæstetoilet, mens I på 1. sal finder boligens badeværelse med både badekar og brus med nydelige, blå klinker fra 2021. Heroppe venter jer også 3 gode værelser til alverdens udnyttelser - perfekt til den lille børnefamilie eller parret, der ønsker god plads. Sidst er den højloftede, tørre kælder, der giver jer perfekt plads til opbevaring, kontor, erhverv eller noget helt fjerde. Her er desuden ny varmtvandsbeholder, lagt nye rør samt radiator i 2022. Alle vinduer samt terrassedøre i boligen er desuden skiftet i 2019, og der er 2 varmepumper fra 2018 og 2020.

Grundejerforeningen består af 7 rækkehuse, hvor en stor parkeringsplads samt affaldssortering deles.

Beliggenhed er intet mindre end fantastisk. I har direkte adgang til Fredensborg Slotspark og Esrum Sø via en aflåst låge. Der er 300 meter til supermarkeder samt gågade og kun 650 meter til station med tog og busser. Hertil har I kort afstand til daginstitutioner og skoler, og hverdagen forsødes med den skønneste natur tæt på.

Fremvisningen kan bookes allerede 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.

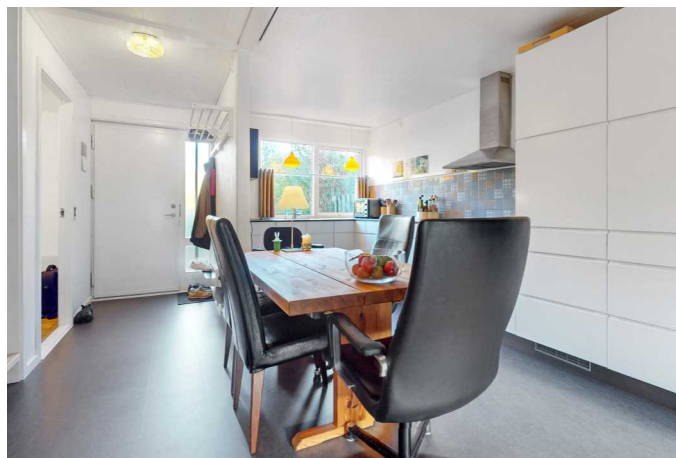
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Rådhushaven 4, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: SU-0016-4176
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

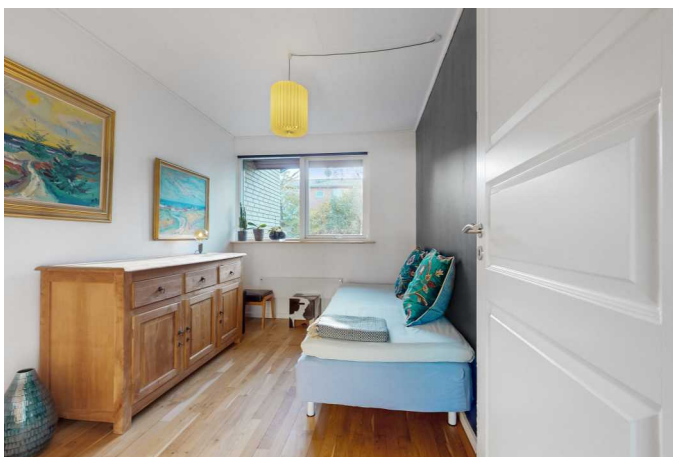
Dato: 30.04.2024



Adresse: Rådhushaven 4, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.398.000

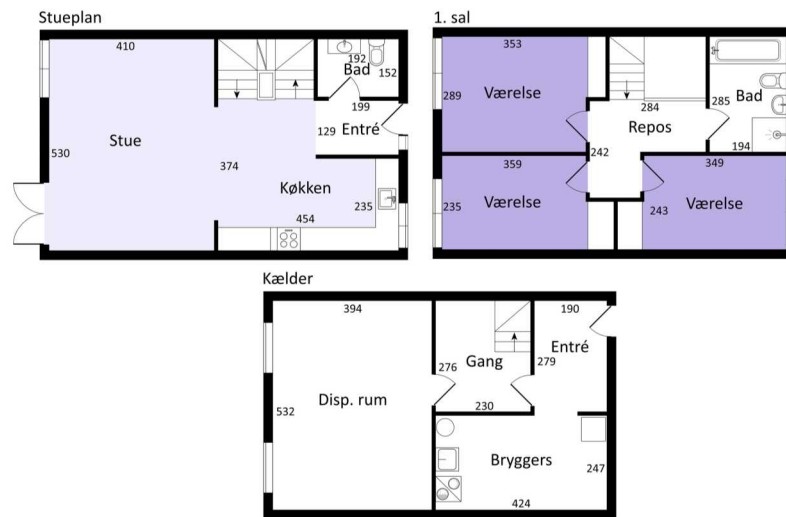
Sagsnr.: SU-0016-4176
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 30.04.2024



Adresse: Rådhushaven 4, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.398.000Sagsnr.: SU-0016-4176
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rådhushaven 4, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: SU-0016-4176
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	4 bf Fredensborg By, Asminderød
BFE-nr.:	2340023
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme / Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.502.000 kr.
Grundværdi:	2.086.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.801.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.668.800 kr.

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

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.

Arealer*

Grundareal udgør:	120 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	50 m ²
Kælderareal:	50 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
For den centrale del af Fredensborg

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021
Boligområder nord-vest for Rådhuset

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 25.01.1962 lbnr. 686-13 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 13_C_377
Nr. 2 lyst d. 07.07.1977 lbnr. 22100-13 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 13_O_413
Nr. 3 lyst d. 30.03.1978 lbnr. 9151-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 13_AB_199
Nr. 4 lyst d. 14.02.1979 lbnr. 5165-13 Tillægstekst Dok om en låge i Skovhegnet, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 13_AB_199
Nr. 5 lyst d. 23.10.1981 lbnr. 29953-13 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 13_AB_199
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Husdyr:
Man må i foreningen kun maksimalt have en hund og 1 kat

Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforeningen Rådhushaven
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Rådhushaven 4, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: SU-0016-4176
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 30.04.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 9.725 Forbrug: 8.963,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme / Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers samlede forbrug for både el til TV/andet elektronik mv. og varme inkl. varmepumper i 2022 var på 3.896 kWh og kr. 13.330,28 ,-
Varmepumpe er luft til luft

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: 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 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.

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 forurenet 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.

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: Rådhushaven 4, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.398.000Sagsnr.: SU-0016-4176
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Rottebekæmpelse
Grundejerforening
Renovation, 2022kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år

14.288
13.851
5.213
89
2.000
3.266Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.3.398.000
22.250
8.000
3.428.250

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

38.707

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.491 md./ 233.892 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.614 md./ 187.370 år v/25,90%
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 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: Rådhushaven 4, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: SU-0016-4176
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

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

Tilbehør:
Indbygget opvaskemaskine - Siemens
Ovn - Siemens
Induktion kogeplader - Siemens
Stort køle/fryseskab - Siemens
AVaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Elektrolux