

Salgsopstilling

Adresse: Hovedgaden 84, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: 198KH-002394
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Skibbys stærke sammenhold og funktionsdygtige lokalsamfund kan nu danne rammerne for jeres nye tilværelse. Her på Hovedgaden 84 placerer I jer centralt i forhold til alle byens tilbud, mens I får en planløsning, der sikrer jer alverdens muligheder. Velkommen til!

Entréen byder jer varmt indenfor med fornem plads til at lande i hjemmet og komme af med overtøjet, før turen går videre rundt i hjemmet. I bevæger jer ind i stuen, hvor I får velfordelte kvadratmeter til at indrette jer med et hyggeligt sofabjørne, hvor I kan nyde afslapning med kig til haven, samt en dejlig spisebordsafdeling med plads til langbordet til at samle hele familien om.

Ved siden af stuen er køkkenet, der med sine rene, klassiske linjer i de flotte træelementer giver jer al den bord- og skabsplads, I behøver, når den står på at skabe alle jeres favoritmåltider. Herfra har I også udgang til jeres charmerende gårdhave, hvor alle sommerens måltider kan nydes om terrassebordet. I stueplan har I desuden en anvendelig gang, et rummeligt badeværelse, gæstetoilet samt rummeligt værelse med indbyggede skabe.

Op ad trappen til førstesalen møder I endnu en fornem stue samt 2 gode værelser med flotte indretningsmuligheder. Værelsernes indbyggede skabe giver plads til garderoben, og de gode ovenlysvinduer sikrer et behageligt dagslys i rummene, og fra det ene af værelserne har I udgang til en hyggelig altan mod syd.

Jeres nye beliggenhed her i Skibby sikrer jer en rolig base i en velfungerende by. Byens veludviklede bycenter forsyner jer med indkøbsmuligheder, hvor I kan handle nærmest alt, og morgenbrødet til søndagsbordet kan købes ved byens bager. Herudover kan børnene selv cykle til skole få minutter fra hoveddøren, og et rigt og mangfoldigt foreningsliv venter i idrætsklubben lidt længere nede ad vejen.

I forlængelse af huset er der en god garage med tilhørende bryggers.

Book jeres fremvisning nu – så klarer vi resten!

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: Hovedgaden 84, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 198KH-002394
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

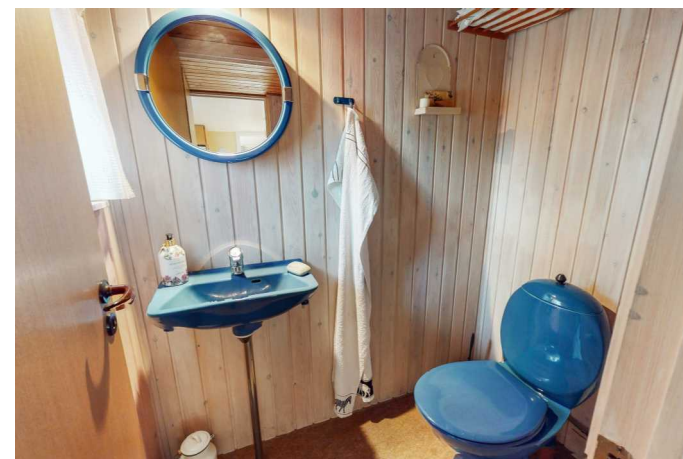
Dato: 30.04.2024



Adresse: Hovedgaden 84, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 198KH-002394
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2024



Adresse: Hovedgaden 84, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: 198KH-002394
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hovedgaden 84, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 198KH-002394
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	17 c Skibby By, Skibby
BFE-nr.:	7137524
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1850/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.756.000 kr.
Grundværdi:	739.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.404.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	591.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	385 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	145 m ²
- heraf Garage	31 m ²
Kælderareal:	2 m ²
Udnyttet tagetage:	58 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 22.09.1925--917758-17 Dok om vinduesret
- 19.05.1931--917759-17 Dok om byggelinier mv
- 12.07.1969--13539-17 Dok om skel

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Ved Hovedgaden/Bakager

Kommuneplan: Sydlige del af Hovedgaden

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur: Siemens

Køleskab: Phillips

Kummefryser: Electrolux

Tørretumbler: Whirlpool

Vaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hovedgaden 84, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 198KH-002394
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Bemærk at sælgers samlede elforbrug inkl varme årligt blot er på 6.520 kWh

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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

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.

Brændeovne:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Adresse: Hovedgaden 84, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: 198KH-002394
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
7.164
7.094
3.491
3.195
88Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 2.195.000
kr. 15.050
kr. 8.000
kr. 2.218.050

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

21.033

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.619 md./ 151.433 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.025 md./ 120.300 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: Hovedgaden 84, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 198KH-002394
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

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