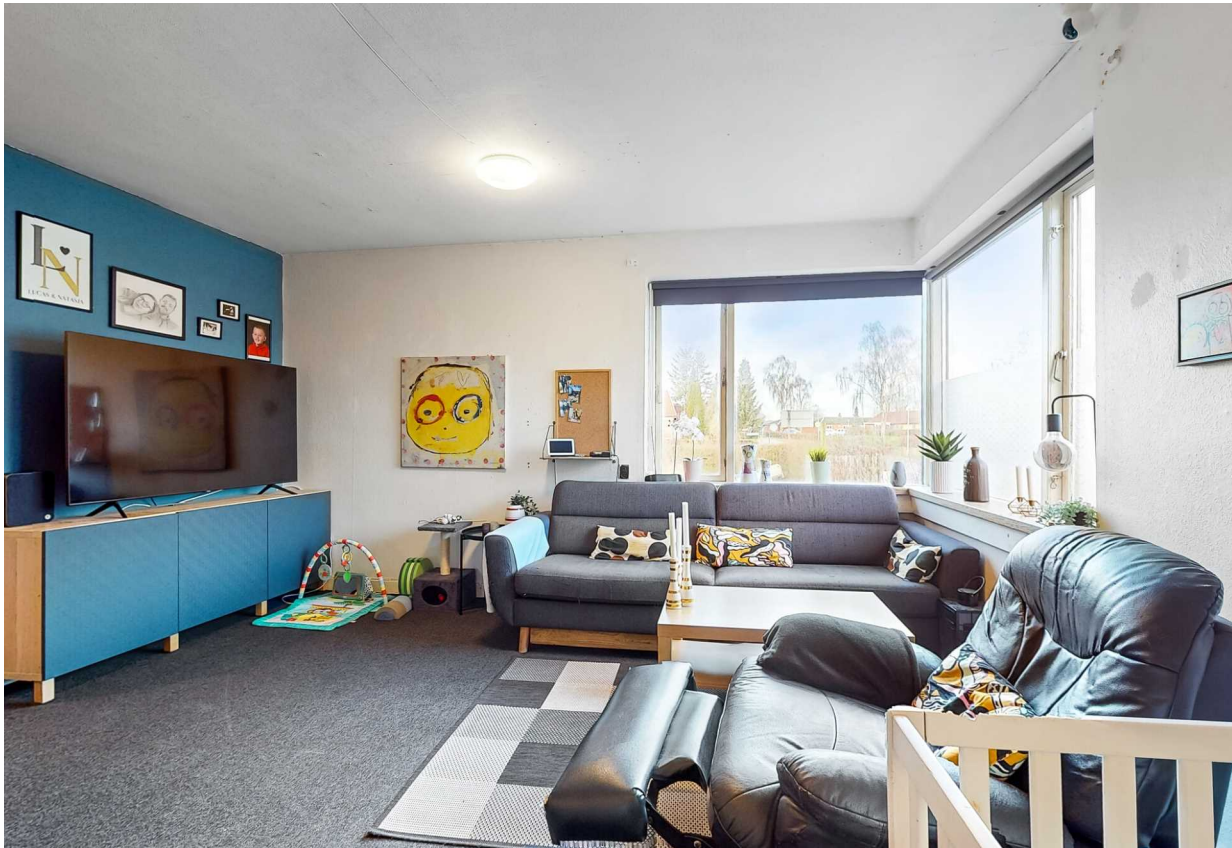


## Salgsopstilling

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: EK-0018-0443  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 22.10.2024



### Beskrivelse:

Går du og drømmer om at have plads til et hobby-rum, at kunne holde stor familie komsammen i haven, og samtidig bo midt i en by med dagligbrugs, skole og børnehave, friluftsbad, pizzeria, frisør, offentlig transport og aktivt lokalsamfund?

Så er her en fantastisk mulighed for at opfylde alle drømmene på Østrupvej 116 i Ugerløse.

Huset, som ligger lige op af skolestien, og 20 meter fra nærmeste busstoppested, er en klassisk bungalow med nyt tag fra 2020 og 81 kvm. beboelse i stueetagen med stort køkken og store lyse rum. Fra stueetagen er der adgang til stor sydvendt træterasse hvor solen kan nydes langt ud på de sene sommeraftener, og i stuen er der opstillet brændeovn som kan supplere med hygge og varme til når aftenerne bliver køligere.

I den ligeledes 81 kvm. Store kælderetage, som af kommune og brandmyndigheder tidligere har været godkendt til pasning af dagplejebørn, finder man 2 badeværelser, 2 værelser og et 23 kvm. stort fyrrum/bryggers/alrum med udgang til indkørslen.

I den store have er der masser af plads til trampolin, leg og boldspil, og det er altid muligt at finde en hyggelig krog at slappe af i, når energien er brugt.

Det lyder næsten for godt til at være sandt, til denne lave pris, men kom selv og se.

Book en fremvisning af alle disse muligheder allerede i dag.

### 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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: EK-0018-0443  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 22.10.2024



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Soveværelse

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: EK-0018-0443  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 22.10.2024



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: EK-0018-0443  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 22.10.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: EK-0018-0443  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 22.10.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	36 d Ugerløse By, Ugerløse m.fl.
BFE-nr.:	2410692
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1941

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.444 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	81 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	81 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	81 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	35 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	21 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	14 m <sup>2</sup>

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

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

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021  
Hovedgaden**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 03.08.1929 lbnr. 1655-21 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Filnavn: 21\_C\_587

Nr. 2 lyst d. 04.07.1939 lbnr. 1415-21 Tillægstekst Dok om et drivhus

Nr. 3 lyst d. 01.07.1970 lbnr. 8268-21 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1B,  
1C Filnavn: 21\_L\_332

Nr. 4 lyst d. 28.04.1975 lbnr. 8116-21 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger,  
brønd mv Filnavn: 21\_I\_114

Nr. 5 lyst d. 08.03.1993 lbnr. 3812-21 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om vej  
mv Filnavn: 21\_F\_486

Nr. 6 lyst d. 03.03.1999 lbnr. 6557-21 Tillægstekst Dekl. ang. kloakledninger m.v. Prm.  
prt. Filnavn: 21\_M\_471

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.622.000 kr.
Grundværdi:	888.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.297.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	710.400 kr.

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

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

Køleskab - Gram

Opvaskemaskine - Logik

Vaskemaskine - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: EK-0018-0443  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 22.10.2024

**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:

**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

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.300

Forbrug: 7.014,00 Kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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. Der er anmærkninger med: Grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er anmærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse  
 Kontantpris: kr. 695.000

 Sagsnr.: EK-0018-0443  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 22.10.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.618	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	5.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Husforsikring	kr.	5.595	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	530	I alt	kr.	709.050
Rottebekæmpelse, 2024	kr.	51			
Renovation 2023, Anslået	kr.	3.742			
Ejerudgift i alt 1 år		22.290	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.		

#### 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/nettoydelser 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.951 md./ 47.409 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.150 md./ 37.802 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: 22.10.2024  
 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: Østrupvej 116, 4350 Ugerløse  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: EK-0018-0443  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 22.10.2024

**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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**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.

**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.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, 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. Boligskattereformen 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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen 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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.