

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: Davidsvænge 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 70000530
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 20.4.2025



Beskrivelse:

I den lille oase Veksebo, bare en smule øst for Fredensborg, ligger denne flotte og moderne ejendom. Terrænet er naturskønt, hvad der blandt andet kommer til udtryk ved den fine sø i bunden af den store have, mens villaen fremstår med et umiskendeligt nutidigt og overordentligt stringent udtryk. Lige fra materialerne til planløsningen er alt ned til mindste detalje gennemtænkt.

Seks meter til loftet

I 2021 og 2022 undergik villaen en ombygning, hvor kun et mindre stykke af det oprindelige murværk blev ladet tilbage. Det er derfor ret beset at betragte som et nyt hus, og denne omstændighed er udnyttet til fulde med stilrene løsninger og spændende design.

Fra vejen og indkørslen fremstår villaen med et pænt, nydeligt udtryk, men det er først, når man kommer inden døre, at de egentlige kvaliteter toner klart flag. Mod vejen ser man den hvide, tillukkede facade, og i retning af haven rejser husets vinduer sig tårnhøjt, hvorved loftshøjden i opholdsrummet indendøre er ikke mindre end seks meter. Facaden er på sydsiden besat med glasflader, og det er også disse, der er med til at trække naturen, søen og lyset helt ind i midten af boligen.

Effektiv indretning og den røde tråd

Den velvoksne bolig er centreret omkring det smukke opholdsrum, hvor stue og alrum er arrangeret i åben forening. Den imponerende loftshøjde, lysindfaldet og det elegante polyuretangulv understreger den stramme stil, og det samme bidrager det lyse grå AUBO-køkken til. Udsigten ned gennem den let skrånende have, der munder ud i den flotte sø og vild bevoksning i baggrunden, udgør en raffineret kontrast til byggeriets stringens.

Det resterende af boligen er indrettet med to separate værelsesafdelinger. Det ene består af et oplagt forældresoveværelse med tilhørende walk-in-closet og eget badeværelse, mens der ved entréen er forbindelse til de øvrige tre værelser og yderligere et badeværelse. Det er desuden fra hallen, at man når kælderens, som indeholder et bryggers og et disponibelt rum.

(fortsættes på næste side)

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: Stefan Thage

Adresse: Davidsvænge 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 70000530
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 20.4.2025

På sydsiden af huset er der etableret et stort terrassemiljø. Det bliver i hele den lune sæson oplevet som en naturlig forlængelse af boligen, og på den anseelige grund er der foruden græsplænen en bålplads nær søen. Der er også en havepavillon.

Naturskønne omgivelser tæt på byen

Søen i baghaven er med til at give det retvisende indtryk, at man bor tæt på naturen. Man kan undertiden følge det rige fugleliv, og det hænder, at alt fra ræve og rådyr slår vejen forbi den 2.500 kvadratmeter store grund. Der er for enden af vejen tillige en skov, og den er velegnet til rideture, og skønt man ikke kan have hest på matriklen, så er der i nabolaget gode muligheder for ridning eller at have en hest opstaldet.

Fra den stille, helt ugenerede placering er der kun få øjeblikke køretur til Fredensborg. Der er så kort en afstand, at børn fra en tidlig alder selv kan befordre sig per cykel, når de skal i skole eller til fritidsaktiviteter om eftermiddagen. Byen er naturligvis forsynet med alle de fornødenheder, man almindeligvis har behov for.

Adresse: Davidsvænge 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 70000530
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 20.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 2ao Veksebo By, Asminderød
BFE-nr.: 2340616
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1964 / 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.858.000,00
Grundværdi: 4.668.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.086.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.734.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 2500 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 227 m²
Kælderareal: 35 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 227 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021
- Plan - Langerød småbakkede dyrkningslandskab
- Plan - Plan- og Agenda 21-strategi 2008
- Plan - Planstrategi 2011-2014
- Plan - Plan-og Agenda 21-Strategi 2015-20
- Plan - Planstrategi 2032
- Plan - Planstrategi 2036

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan:

- Kloakopland - VK01

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede natur eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Vejlauget Davidsvænge

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Bosch fryser, WITT emhætte, Siemens ovnx2, Siemens kogeplader, Siemens opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, AEG tørretumbler, Siemens indbygnings kaffemaskine, Siemens varmeskuffe.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Davidsvænge 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 70000530
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 20.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: direkte fra forsikringspolisen: Det er noteret at beboelsens oprindelige byggeår er 1964. Prisen er beregnet ud fra at beboelsen er totalrenoveret i 2022.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.100,00 Forbrug: 11.241 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Davidsvænge 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 70000530
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 20.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 15.740,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 30.996,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 8.225,63	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 5.073,14	I alt
Grundejerforening	kr. 1.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 212,22	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.247,63	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.254 md./ 723.042 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.409 md./ 580.908 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: 20.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Davidsvænge 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 70000530
Ejerudgift/md.: kr. 5.104

Dato: 20.4.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.858.855,05	2.858.855,05	2.317.302,14	DKK	1,50	152.753,05	26,50	7,27	2825,69			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.