

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: Buen 43, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 80000611
Ejerudgift/md.: kr. 3.124

Dato: 21.3.2025



Beskrivelse:

Det er en gedigen, velholdt og ikke mindst energioptimeret (energimærke B) murstensvilla, der står på Buen 43 i den lille by Nørre Dalby. Ejendommens høje placering i landskabet giver anledning til en fænomenal udsigt over vidderne og de åbne marklandskaber mod sydvest, og huset er velindrettet på tværs af tre etager med blandt andet store stuer og gode værelser, mens haven spæder til med solrige udearealer.

Til ejendommen er der en carport, hvor der i forlængelse af carporten er et mindre havekur.

Beliggenhedens mange kvaliteter

Den flotte udsigt over terrænet er især kendetegnet af de to små søer, der ligger bare nogle hundrede meter fra matriklen. Disse skaber et naturskønt præg til markerne, som i takt med årstiderne skifter nuancer. Nogle år er det rapsen, der står knaldgul, og andre ord er kornet længere om at modne. Under alle omstændigheder kan man se langt over land og helt ud til horisonten.

Beliggenheden er dog ikke bare attraktiv på grund af udsigten. Den er nemlig også ganske praktisk i forhold til de almindelige, dagligdags gøremål. Der er omtrent tre kilometer til Borup, og der finder man eksempelvis skole og dagligvarebutikker, mens det også er værd at bide mærke i, at der er offentlig transport i form af både tog og bus. Der er blot tre kilometer til motorvejen, og ligeledes blot tre kilometer til togstation. København kan nås på 40 minutter og Roskilde på 20 minutter.

Indretningen

Villaen blev opført i 1979, hvor man anvendte røde mursten. De fik selskab af et mørkt tag og ganske store vinduespartier, og det samme fine udtryk ser man tillige i dag. Den rummelige villa er på ikke færre end 222 boligkvadratmeter, hvortil endnu 100 af slagsen i kælderen skal tilføjes. Der er med andre ord rigelig plads.

I stueplanet er det opholdsrummet med stue, alrum og køkken i forening, der er samlingspunktet. De nævnte vinduespartier sørger for et behageligt lysindfald og hertil oplyser sælger, at ruderne i vinduerne er med lamineret glas. Køkkenet fremstår med et elegant, klassisk udseende, der vidner om dets snedkerfremstillede ophav.

(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: Anders Hansen

Adresse: Buen 43, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 80000611
Ejerudgift/md.: kr. 3.124

Dato: 21.3.2025

Etagen fortsættes af tre værelser, der alle er at nå via den store hall, og det er tillige herfra, at der er adgang til badeværelset og gæstetoiletet. Førstesalen er forsynet med endnu en rummelig stue med tilhørende altan. Et disponibelt rum afrunder overetagen, mens kælderen indeholder yderligere fire disponible rum.

En skøn have
Haven besidder en meget væsentlig egenskab, nemlig den, at den er både køn at se på og nem at passe. På terrassen foran opholdsrummet er der noget nær optimale solforhold, og da hækkene er holdt lave, er der også en fortrinlig udsigt herfra.

Adresse: Buen 43, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 80000611
Ejerudgift/md.: kr. 3.124

Dato: 21.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 3fn Nr. Dalby By, Nr. Dalby
BFE-nr.: 2211664
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: El; Varmepumpe luft til vand
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022

Ejendomsværdi: 4.346.000,00

Grundværdi: 1.780.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 3.476.800,00

Grundlag for grundskyld: 1.424.000,00

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

Tilbehør:

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

Bosch køleskab, Frigor fryser, Emhætte, Voss komfur med ovn og kogeplade, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	917 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	172 m ²
Kælderareal:	100 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	222 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
-heraf Carport	39 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Køge Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Nr. Dalby
- Plan - Planstrategi 2011 og Agenda 21-strategi 2011
- Plan - Planstrategi 2016
- Plan - Planstrategi 2020
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 14 - Klempegården (Nr. Dalby)

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er grundejerforening på ejendommen med medlemspligt.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 19.12.1963 lbnr. 4807-19 Tillægstekst Dok om vandforsyning andelsvandværk mv, Vedr. 3A 3B Svenstrup og 23 og 34 Dalby Filnavn: 19_Z_544
- Nr. 2 lyst d. 29.01.1966 lbnr. 449-19 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 19_Y_134
- Nr. 3 lyst d. 24.02.1967 lbnr. 805-19-S0001 Tillægstekst Dok om anlæg og vedligeholdelse af veje mv, Vedr. 3FQ KORREKT AKT: 19_Z_281 Filnavn: 19_K_632
- Nr. 4 lyst d. 24.10.1977 lbnr. 22130-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 14 Filnavn: 19_Y_156
- Nr. 5 lyst d. 11.07.1983 lbnr. 12288-19 Tillægstekst Dok om parkering mv, grundejerforening mv Filnavn: 19_Y_137
- Nr. 6 lyst d. 19.05.1987 lbnr. 9232-19 Tillægstekst Dok om opførelse af carport og fællesmur i skel mv Filnavn: 19_Z_295
- Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Klempegården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Buen 43, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 80000611
Ejerudgift/md.: kr. 3.124

Dato: 21.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

IDA Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.100,00 Forbrug: 10.755 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: El; Varmepumpe luft til vand

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og solceller

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

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er købt i år 2003, hvorfor den højest sandsynligt er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen formodes derfor at skulle nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Buen 43, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 80000611
Ejerudgift/md.: kr. 3.124

Dato: 21.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.731,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 7.547,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.438,70	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.541,50	I alt
Skorstensfejning	kr. 797,78	
Skadedyr	kr. 135,04	
Grundejerforening, anslået	kr. 1.300,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.491,70	

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: 200.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 21.830 md./ 261.962 år. Netto ekskl. ejerudgift: 17.498 md./ 209.972 år v/ 26,13 %

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: 21.3.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Buen 43, Nr Dalby, 4140 Borup
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 80000611
Ejerudgift/md.: kr. 3.124

Dato: 21.3.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

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.