



## Nordvænget 11

4622 Havdrup

PRIS	5.569.000
UDBETALING	280.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	31.088
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	24.903
EJERUDGIFT (MD.)	4.545
BOLIGAREAL	180 m <sup>2</sup>
CARPORT	46 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	776 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2024
SAGSNUMMER	010192FE
EJENDOMSTYPER	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	

180 m<sup>2</sup> vinkelhus med dobbelt integreret vognport og færdigt haveanlæg



## Salgsopstilling

Adresse: Nordvænget 11, 4622 Havdrup  
Kontantpris: kr. 5.569.000

Sagsnr.: 010192FE  
Ejerudgift/md.: kr. 4.545

Dato: 24.09.2024



### Beskrivelse:

Er I på udkig efter en nybygget villa, i rolige og naturskønne omgivelser - så er dette vinkelhus på 180 m<sup>2</sup> i Havdrup måske noget for jer? Huset er allerede projekteret og under opførelse - og der er dermed kort tid til indflytning. Huset opføres i vores nye boligkvarter Nordvænget i Havdrup. Et skønt og roligt nyt villakvarter med store fællesarealer. Huset overtages med færdigt haveanlæg.

### 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: Claus Heje Olesen



Adresse: Nordvænget 11, 4622 Havdrup  
Kontantpris: kr. 5.569.000

Sagsnr.: 010192FE  
Ejerudgift/md.: kr. 4.545

Dato: 24.09.2024







Adresse: Nordvænget 11, 4622 Havdrup  
Kontantpris: kr. 5.569.000

Sagsnr.: 010192FE  
Ejerudgift/md.: kr. 4.545

Dato: 24.09.2024

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Solrød  
Matr.nr.: 39 i Ulvemose, Havdrup  
BFE-nr.: 100437164  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandværk  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2024

### Arealer\*

Grundareal udgør: 776 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 235 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 46 m<sup>2</sup>  
- heraf Overdækning 9 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 180 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 5.569.000 kr.  
Grundværdi: 2.162.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.455.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.729.600 kr.

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

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til tingbogsattest.

#### Lokalplan:

Den for området gældende lokalplan er udleveret til køber i forbindelse med handlens indgåelse. Køber er opfordret til at gøre sig bekendt med dennes indhold.

#### Kommuneplan:

Køber er opfordret til, at gøre sig bekendt med den til enhver tid gældende kommuneplan med tilhørende planstrategier og overordnede strategier for kommunen. Kommuneplanen kan til enhver tid findes på kommunens hjemmeside.

#### Grundejerforening: Ja

Navn: GF Nordvænget  
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):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nordvænget 11, 4622 Havdrup  
Kontantpris: kr. 5.569.000

Sagsnr.: 010192FE  
Ejerudgift/md.: kr. 4.545

Dato: 24.09.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: offentliggjort prisliste hos Tryg Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringssselskab: Tryg Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.500                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand, vandafledning og varme er anslåede beløb. Udgifter til el og antenne er ikke oplyst. Alle forbrugsrelaterede udgifter som f.eks. el, vand, varme og antenne indgår ikke i de oplyste månedlige brutto og nettoudgifter.

#### 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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: Nordvænget 11, 4622 Havdrup  
Kontantpris: kr. 5.569.000

Sagsnr.: 010192FE  
Ejerudgift/md.: kr. 4.545

Dato: 24.09.2024

## Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Husforsikring  
Grundejerforening  
Ejendomsskat - anslået 2024  
Renovation - anslået 2024

	kr.	Pr. år
		22.722
		7.119
		6.000
		13.700
		5.000

## Kontantbehov ved køb

	kr.	
Kontantpris/udbetaling		5.569.000
Tinglysningsafgift af skødet		35.350
I alt		5.604.350

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.

Ejerudgift i alt 1 år

54.541

## 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/nettoyldelse 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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.088 md./ 373.051 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.903 md./ 298.842 år v/25,88%  
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: 24.09.2024  
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/landingsseite>



Adresse: Nordvænget 11, 4622 Havdrup  
Kontantpris: kr. 5.569.000

Sagsnr.: 010192FE  
Ejerudgift/md.: kr. 4.545

Dato: 24.09.2024

#### 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:

Ingen

#### 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

#### **Tilbehør:**

Indbygningsovn, opvaskemaskine, køleskab-/fryseskab, vaskemaskine og kondensstørretumbler - alt fra mrk. Miele.  
Induktionskogeplade med integreret emhætte, mrk. Thermex.

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har sælger/ejendomsmægler anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger/ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Andre forhold af væsentlig betydning:**

##### **Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, grundskyld, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgifter m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, med mindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan 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) og [www.skat.dk](http://www.skat.dk).

#### **Generel jordforurening iht. jordforureningsloven:**

Al jord beliggende i byzone i Danmark, er pr. definition klassificeret som diffust forurennet, eller lettere forurennet, som følge af potentiel forurening fra f.eks. biltrafik. Da ejendommen er beliggende i et område der er overgået til byzone, er også dette område klassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

#### **Forventet grundskyld af fællesarealer:**

Køber er bekendt med, at der er vedtaget en ny ejendomsvurderingslov, som forventes at ændre den hidtidige praksis for offentlig vurdering af fællesarealer. Grundejerforeningen - som køber er pligtig medlem af - vil derfor skulle betale løbende årlig grundskyld af grundejerforeningens fællesarealer afhængigt af den vurdering som fællesarealerne vil blive vurderet til af myndigheden. Evt. beløb hertil er ikke medregnet og er uden ansvar for sælger.

#### **Oplysning om anslåede boligskatter:**

#### **Handlens berigtigelse:**





Adresse: Nordvænget 11, 4622 Havdrup  
Kontantpris: kr. 5.569.000

Sagsnr.: 010192FE  
Ejerudgift/md.: kr. 4.545

Dato: 24.09.2024

Lind & Risørs advokat berigtiger handlen. Lind & Risørs advokat udarbejder og varetager således tinglysning af skøde og udarbejder refusionsopgørelse. Lind & Risør betaler advokatens honorar herfor. Køber betaler dog tinglysningsomkostninger til staten.

#### Særlige forhold vedr. forsikringen:

Den oplyste årlige forsikringspræmie er baseret på vejledende tilbud fra TRYG Forsikring. Køber skal selv sørge for at tegne husforsikring incl. brand, som dækker fra og med dispositionsdagen.

#### Købers egne udgifter:

Købers udgifter til egne rådgivere, herunder evt. advokatsalær, bankgebyr for garantistillelse, samt udgifter til kurssikring er IKKE medregnet i kontantbehovet i salgsoptstillingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Forbrugsafhængige udgifter er anslået og kendes ikke, da ejendommen er nyopført. Alle forbrugsrelaterede udgifter som f.eks. el, vand, varme, antenne, internet m.v. er anslåede beløb, og disse indgår ikke i de oplyste ejerudgifter og heller ikke i de månedlige brutto- og nettoudgifter

#### Standard-finansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke altid forventes at kunne opnås. Da der er tale om en kontanthandel, skal køber selv drøfte og aftale finansieringen med sin bank.

#### Sælgers hæftelse, forsikring og garantistillelse:

Sælger hæfter på normal vis for fejl og mangler, der måtte blive konstateret i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgang jf. købsaftalens § 11. Sælger stiller ikke over for køberne garanti for opfyldelse af denne forpligtelse, men tegner sædvanlig og lovpligtig byggeskadeforsikring jf. bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 (om byggeskadeforsikring). Det fremgår af bekendtgørelsens § 30 stk. 2, at bygherren ved færdigmelding af byggeriet skal dokumentere, at der er tegnet byggeskadeforsikring i form af kopi af forsikringspolice og kvittering for indbetaling af forsikringspræmie.

#### Overtagelse:

Se købsaftalens pkt. 2.

#### Forsikringsforhold:

Den oplyste årlige forsikringspræmie er et forsikringstilbud fra Tryg. Køber skal selv sørge for at tegne husforsikring incl. brand, som dækker fra og med dispositionsdagen.



## „Vi bygger fremtidens eftertragtede huse“

Citat fra Lind & Risør annonce 1982



### Lind & Risør Bolig

Erik Husfeldts Vej 9, Høje Taastrup  
2630 Taastrup

Telefon: 43 32 20 00

E-mail: lr@lr-hus.dk

Hjemmeside: www.lr-hus.dk

### Åbningstider:

Mandag	08.00 - 16.00
Tirsdag	08.00 - 16.00
Onsdag	08.00 - 16.00
Torsdag	08.00 - 16.00
Fredag	08.00 - 15.30
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Vi har samme filosofi i dag, som for over 40 år siden da vi startede firmaet. Vi vil bygge huse, som er individuelt udformet til hver enkelt familie og dennes behov. Vi vil gøre det indenfor en fast, aftalt tid. Og vi vil aldrig gå på kompromis med kvaliteten. Hverken i vores materialevalg, eller når det gælder de byggetekniske konstruktioner.

Man kan spørge sig selv, hvordan alt dette kan lade sig gøre, når vi samtidig ønsker at sælge huset til en pris, der er økonomisk overkommelig.

Vores grundlæggende høje kvalitetskrav gælder alle huse, selv vores mindste og billigste. Og erfaringen viser, at de penge er givet godt ud i længden. Det giver nemlig færre udgifter til reparationer, et langt bedre indeklima, færre varmeudgifter, færre bekymringer, og endelig får du flere penge for dit hus, når du engang vil sælge det.

Ja, faktisk skiltes flere ejendomsmæglere med, at det hus de har til salg, bærer vores Lind & Risør-mursten.

### Claus Heje Olesen

Mobil: 25479600

E-mail: cho@lr-hus.dk