

## Salgsopstilling

Adresse: Smørumvej 14, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 0150  
Ejerudgift/md.: 2.524

Dato: 20.09.2017



### Beskrivelse:

På en eftertragtet adresse i Smørum får I nu en spændende mulighed for at sætte egen præg på en renoveringsmoden villa eller bygge nyt fra bunden. Huset ligger på en let skrånende grund på 700 m<sup>2</sup>, der også åbner op for et hav af muligheder - blandt andet for at etablere solrige terrasser rundt om villaen. Beliggenheden i Smørum er ideel for enhver køber, da der kort afstand til alt det, man har brug for i dagligdagen. Inden for en radius af bare 1,5 kilometer finder I både skoler, børnepasningsmuligheder, fritidsaktiviteter og indkøb, ligesom der er cirka ti minutters gang til såvel Måløv Station som Balsmosesøen. I sit nuværende udtryk kan I se frem til et overskueligt hus på veludnyttede 68 m<sup>2</sup>, der fordeler sig på en stor stue i åben forbindelse med et køkken, et værelse, et badeværelse og en mindre fordelingsgang udover entréen. Det hele kræver en større modernisering, hvis I ønsker en bolig, som lever op til nutidens høje krav til stil og komfort. Det er ligeledes oplagt at rive huset ned for at opføre en helt ny bolig, der på alle måder opfylder jeres drømme. Uanset hvordan I vælger at gribe ejendommen an, kan I være sikker på en rigtig god placering på en stille villavej i et veletableret område af Smørum. Der er også rig mulighed for selv at præge grunden, som er rammet ind af en tæt hæk. Haven er anlagt i to niveauer, og på den bagerste del er det ganske oplagt at etablere en privat terrasse eller et godt afskærmet legeområde til børnene. Læg vejen forbi Smørumvej 14 og opdag selv de mange muligheder, som denne spændende ejendom tilbyder.

### 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.

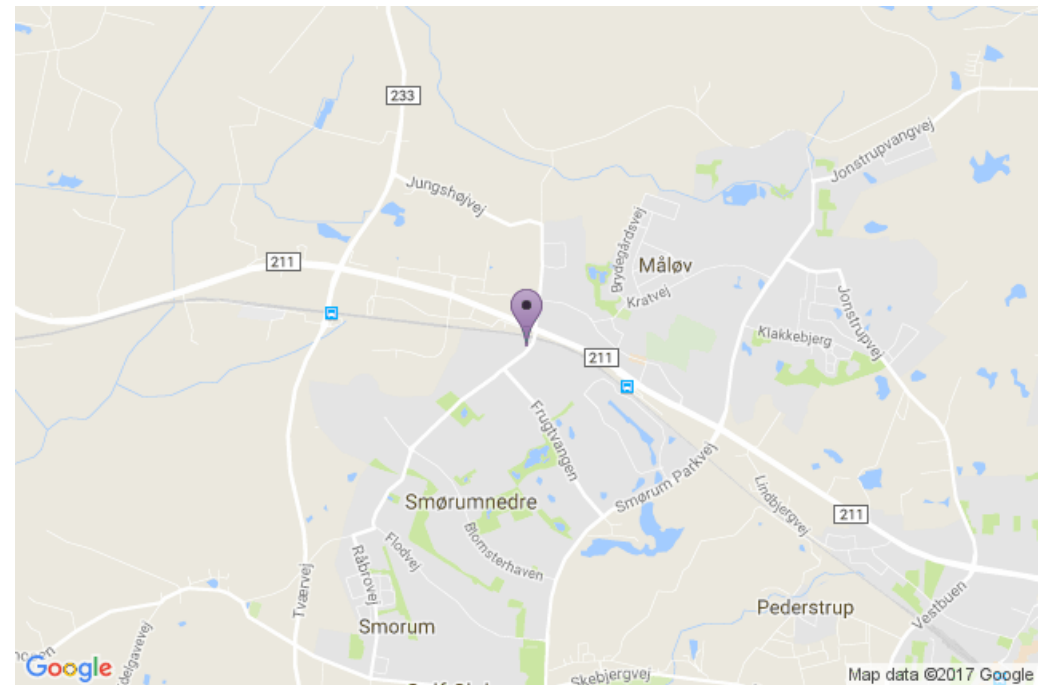
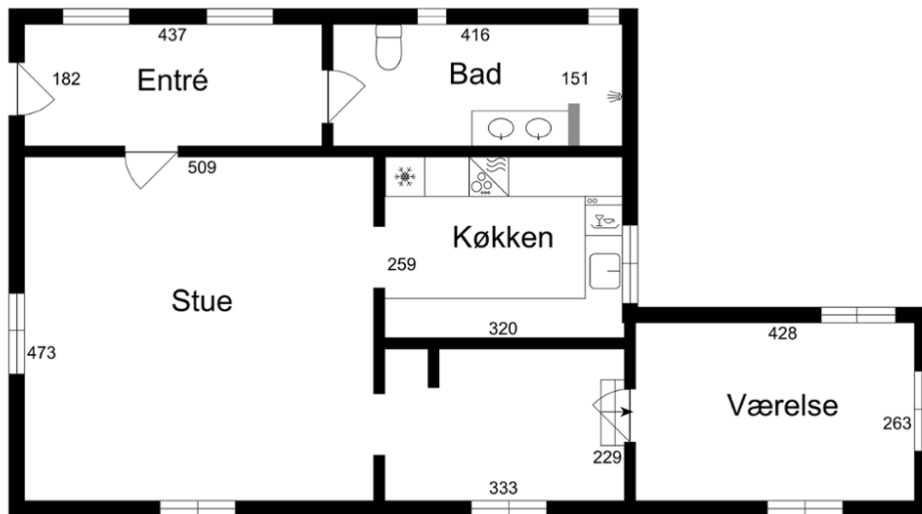
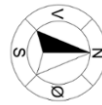
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jørgen Larsen

Adresse: Smørumvej 14, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 0150  
Ejerudgift/md.: 2.524

Dato: 20.09.2017



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Smørumvej 14, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 0150  
Ejerudgift/md.: 2.524

Dato: 20.09.2017



Adresse: Smørumvej 14, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 0150  
Ejerudgift/md.: 2.524

Dato: 20.09.2017

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Egedal Kommune  
Matr.nr.: 4aa Smørumnære By, Smørum  
Zonestatus: Byzone  
Vand:  
Vej:  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr  
Opført/ombygget år: 1959 / 1964

**Arealer**

Grundareal udgør:	653 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	0 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	68 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	14 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	68 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	16 m <sup>2</sup>
- Udhus heraf	16 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	20-09-2017

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2016
Offentlig ejendomsværdi:	1.400.000
Heraf grundværdi:	802.900
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	913.500
Grundskatteloftsværdi:	0

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

1. 1937-11-26 Dok om pumpelag boring vandets indhold mm, Vedr 4GP
2. 1947-02-22 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
3. 1952-03-13 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Smørumvej 14, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 0150  
Ejerudgift/md.: 2.524

Dato: 20.09.2017

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej                      insekt: Nej                      rørskade: Nej  
Forbehold:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr  
Ejendommens supplerende varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra:

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K1,K2 og K3  
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K1,K2 og K3  
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: G.

Adresse: Smørumvej 14, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 0150  
Ejerudgift/md.: 2.524

Dato: 20.09.2017

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	9.135	Kontantpris/udbetaling: 1.795.000 / 90.000
Ejendomsskat	17.834	Tinglysningsafgift af skødet, anslået 12.460
Husforsikring	634	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring 5.254
Grundejerforening	150	
Renovation	2.442	
Rottebekæmpelse	87	
Fællesantenne	0	
Ejerudgift i alt 1. år:	30.282	I alt kr. 1.812.714

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.387 md./ 100.644 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.620 md./ 79.440 år v/ 30.46 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 20.09.2017. 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: - . **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. Danske bank, BRF kredit

Adresse: Smørumvej 14, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 0150  
Ejerudgift/md.: 2.524

Dato: 20.09.2017

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Nordea/Obligationslån	Obligationslån	1.123.444	1.123.444	1.123.443	DKK	2.5000	61.705	28,75	2.8695	0.00			0.00