

VÅNINGSTEDGÅRD 5, 2690 KARLSLUNDE

SALGSOPSTILLING

& L I V I N G



VÅNINGSTEDGÅRD 5, 2690 KARLSLUNDE

SALGSOPSTILLING

& LIVING



SAGSNR.

27990000055

TYPE

RÆKKEHUS

BOLIGAREAL

102 M²

GRUNDAREAL

113 M²

KÆLDERAREAL

0 M²

STUER/VÆR/ETAGER

1/5/2

BYGGET

1984

ENERGIMÆRKE

A2010

KONTANTPRIS

3.795.000

UDBETALING

190.000

BRT/NT

21.209/17.118

EJERUDGIFT

5.267

FORBRUG

250

Salgsopstilling

Formulærens 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: Våningstedgård 5, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 27990000055
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 17.10.2024



Beskrivelse:

Drømmer du om et hjem, der kombinerer moderne komfort med en varm og hyggelig atmosfære? Så er rækkehuset på Våningstedgård 5, 2690 Karlslunde, det perfekte sted for dig. Med et boligareal på 102 m² er det ideelt til den lille børnefamilie eller parret, der ønsker et indflytningsklart hjem med en rolig beliggenhed i Karlslunde Landsby.

Boligen – moderne og bæredygtig

Rækkehuset er flot og indbydende med lyse og rummelige rum, der giver en dejlig hjemlig følelse, så snart du træder indenfor. Det er udstyret med en effektiv luft-til-vand varmepumpe og solceller, der sikrer en miljøvenlig og økonomisk opvarmning af huset – en stor fordel for både den økonomiske del og klimaet. Boligen står pænt og klar til indflytning, så du kan hurtigt gøre det til dit hjem.

Et aktivt fællesskab og hyggelige traditioner

En af de mange fordele ved at bo på Våningstedgård er det store, fine og brugbare fælleshus, hvor bofællesskabets beboere samles til fællesspisning én gang om ugen. Her skabes et varmt og socialt miljø, hvor man lærer sine naboer at kende og skaber venskaber på kryds og tværs. Fælleshuset er også tilgængeligt til at fejre fødselsdage, holde frokoster og andre festlige begivenheder, hvor både børn og voksne kan nyde samværet.

Beliggenhed og omgivelser

Våningstedgård ligger i naturskønne omgivelser i Karlslunde, hvor du både kan nyde roen og samtidig have kort afstand til alle hverdagens fornødenheder. Med grønne områder lige udenfor døren er der masser af plads til leg, afslapning og udendørs aktiviteter. Bliv en del af et fællesskab, hvor du får moderne, bæredygtige løsninger og en hjertevarm atmosfære. Dette rækkehus er en fantastisk mulighed for dig, der ønsker en tryk og hyggelig base med en aktiv social ramme omkring dig.

Lyder Våningstedgård som det rigtige sted for dig?
Kontakt os allerede i dag for at høre mere eller aftale en fremvisning
– vi glæder os til at vise dig dit nye hjem!

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.

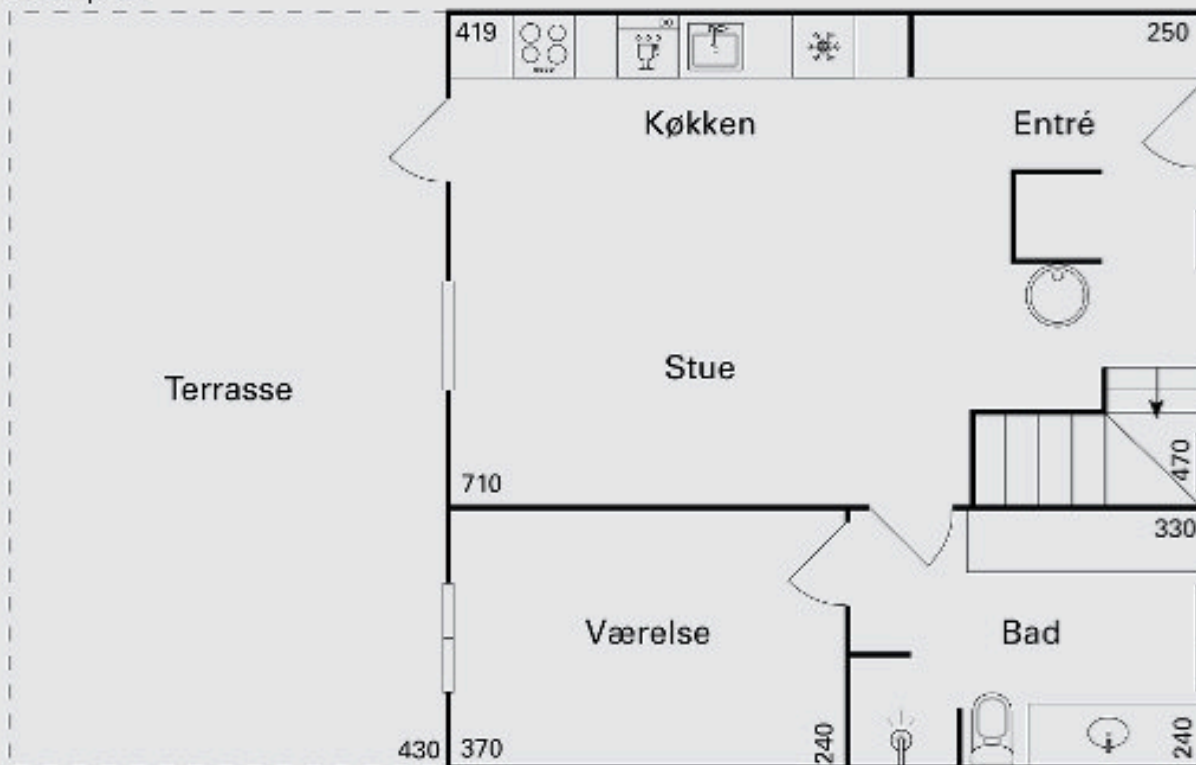
Ansvarlig ejendomsmægler: Christel Ulvig Arnfjord

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 27990000055
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

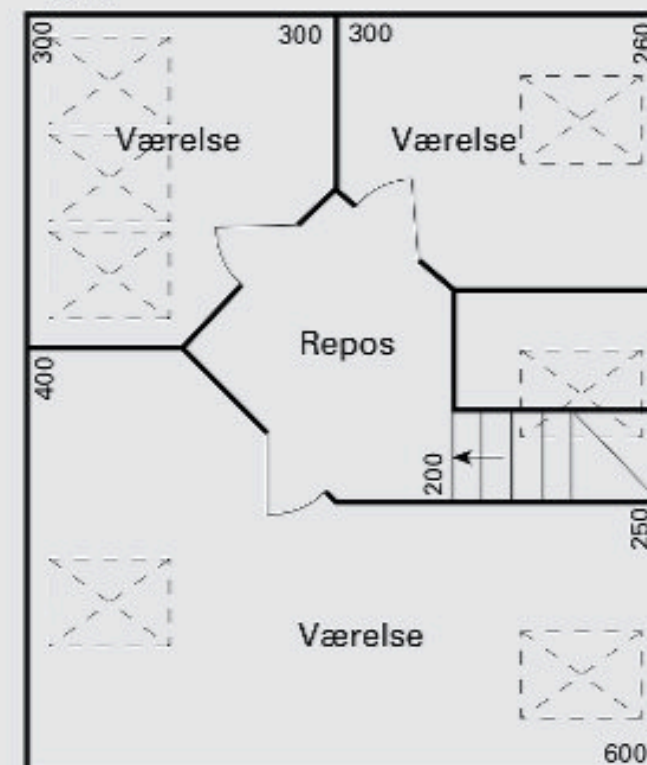
Dato: 17.10.2024

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 27990000055
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 17.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR-ejermeddelelse
Kommune: Greve
Matr.nr.: 17x Karlslunde By, Karlslunde
BFE-nr.: 2193449
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privatfælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.858.000,00
Grundværdi: 1.775.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.286.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.420.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Gorenje
type: Emhætte mærke: Electrolux
type: Køl/fryseskab mærke: Wasco
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	113 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	58 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	44 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.1.1907 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 17P,17O - renskrevet
2.1.1939 Dok om vandværk mv
23.12.1974 Dok om luftfartshindringer mv
8.5.1984 Dok om sameje mv, Indeholder bestemmelser om salg Samme servitut.
10.12.1984 Lokalplan nr. 14.03C
29.11.1985 Dok om pligt til medlemskab af Våningstedgaard Vindkraft I/S
8.6.1990 Dok om vandforsyning mv

Lokalplan:

14.03C - Våningstedgård Karlslunde Landsby

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021 - 2033
Karlslunde Landsby
Planstrategi 2023 - Et godt sted hele livet

Spildevandsplan:

Kloakopland - A16E

Varmeplan:

Varmeplan Greve Kommune 2022 - 2038

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Våningstedgård Bofællesskab
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 27990000055
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 17.10.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ejendommen er dækket gennem forenings forsikring. Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold og dækningsomfang.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 3.000,00 Forbrug: 2.102 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der gøres opmærksom på, at der er fællesopvarmningssystem - Jord, sol og varmpumpe.

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering: Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Fællesudgifter: Der indbetales kr. 2.700,00 til fællesudgifter, som dækker husforsikring, ekstra vedligeholdelse, el til vask samt varme.

Fordelingsnøgle: Samejets udgifter deles lige mellem de 6 boligenheder jf. samejekontrakt § 6.

Brændeovn: Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Forkøbsret: Ved salg har de øvrige samejere hver for sig eller samlet forkøbsret på de vilkår, som bevisligt kan opnås ved salg til anden side. Den, som ønsker at sælge, skal opfordre de øvrige samejere i anbefalet brev til inden 2 uger at meddele, om de ønsker at gøre brug af forkøbsretten, idet det fra anden side indhentede skriftlige købstilbud skal vedlægges jf. samejekontrakt § 8.

Bevaringsværdi: Ingen jf. ejendomsdatarapport

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 27990000055
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 17.10.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.660,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 7.810,00	kr. 3.795.000,00
Skorstensfejer	kr. 579,50	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Renovation, anslået	kr. 10.656,50	kr. 12.000,00
Røtdebekæmpelse	kr. 97,06	Tinglysningsafgift skøde
Fællesudgifter	kr. 32.400,00	kr. 24.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 63.203,70	I alt
		kr. 3.831.650,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger 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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.209 md./ 254.510 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.118 md./ 205.410 år v/ 25,15 %

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: 9.10.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Våningstedgård 5, 2690 Karlslunde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 27990000055
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 17.10.2024

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:

Afventer besvarelse fra Våningstedgård Bofællesskab

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme: Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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.