

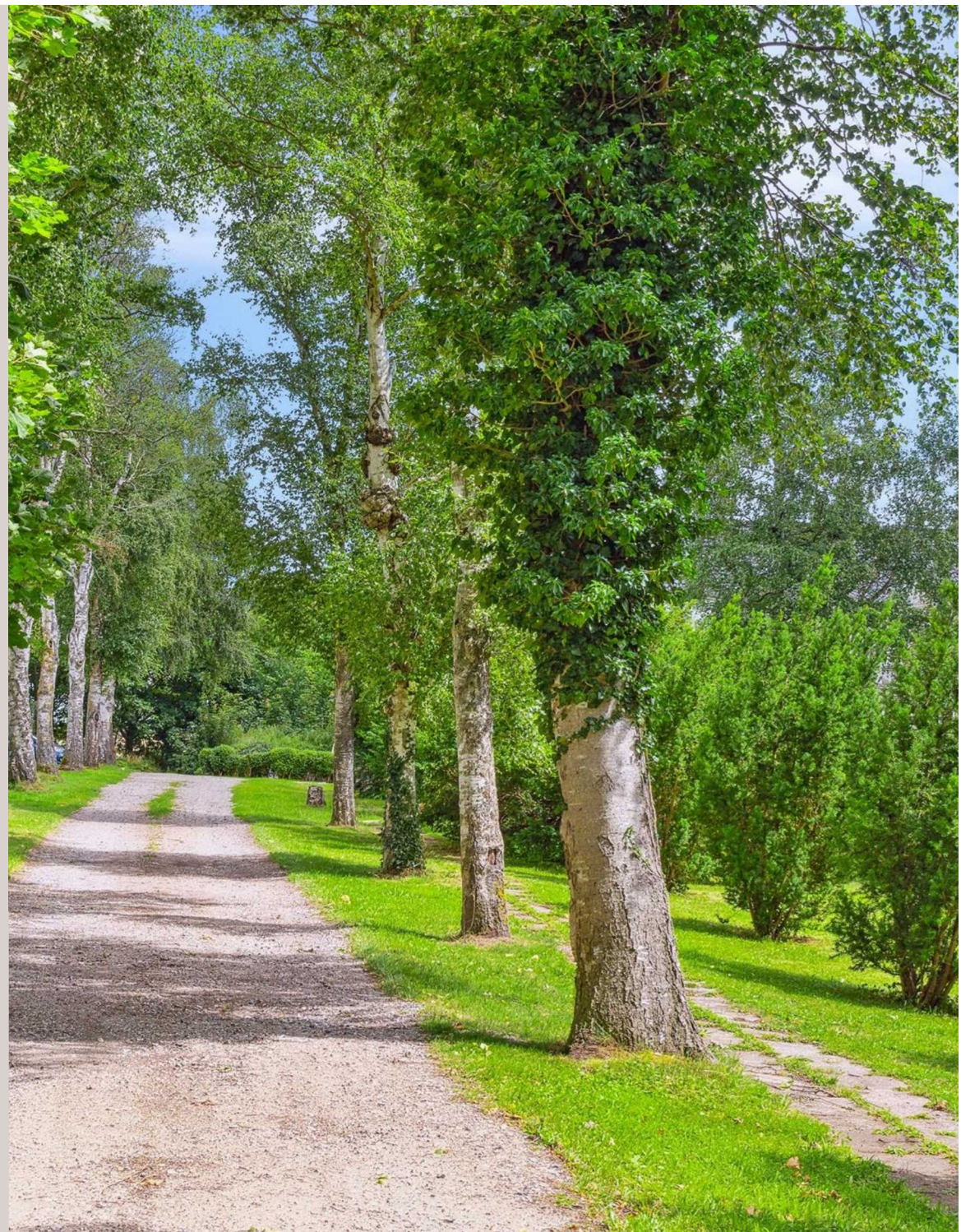
HOVEVEJ 63, 3670 VEKSØ SJÆLLAND

VILLA

PRIS:	20.000.000 DKK
EJERUDGIFT:	12.571 DKK
BOLIGAREAL:	544 m ²
GRUNDAREAL:	11.094 m ²
KÆLDER:	232 m ²
VÆRELSER:	16
BYGGET:	1918
ENERGIMÆRKE:	E

KONTAKTPERSON

Kevin Sparwath Nielsen
kevin@eltoftnielsen.dk
31147905



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: Hovevej 63, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: 20.000.000

Sagsnr.: IEN14564
Ejerudgift/md.: 12.571

Dato: 17.04.2024



Beskrivelse:

Det er et slot, fordi det er mit eget ...

Bare små 20 kilometer vest for København ligger et område af Sjælland med små byer og bynavne, ikke mange har hørt om. Her er både gravhøje og bronzetidsfund, og de små byer ligger som flaskepost med vigtige beskeder, der kan være lang tid undervejs. Og sådan en besked står der på den store matrikel på Hovevej 63 mellem Hove og Veksø, og den lyder: Det er et slot, fordi det er mit eget.

Og slot, det er det, og det har det været siden 1918. I dag er det et slot med patina, ædelrust, autenticitet og et potentiale, som nogle vil smile forventningsfuldt til som en chokoladefontæne skaber glæde til en børnefødselsdag. Her er 776 etagemeter, hvor de 232 m² ligger i underetagen. Slottet har altid været i nuværende families eje, altså aldrig været hverken købt eller solgt. Det er en smuk, klassicistisk bygningskrop med stram symmetri, som kræver afstand for at blive beundret. Og afstand, det må man sige der er på den 11.094 m² store grund med egen allé, frugtplantage og legeplads. Her er plads til hvad som helst, pool, tennisbane, alt. Selvtak.

Med køkkenets charmerende brændekomfur i underetagen, 3 ældre badeværelser og 3 toiletter skal noget selvfølgelig tænkes frem til en nutidig hverdag. Det er ikke en opgave for de mange, til gengæld er det alt for de få. Potentialet for at få sit eget slot og den mest privilegerede tilværelse for den store familie bliver næppe meget bedre 25 minutter fra København.

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.

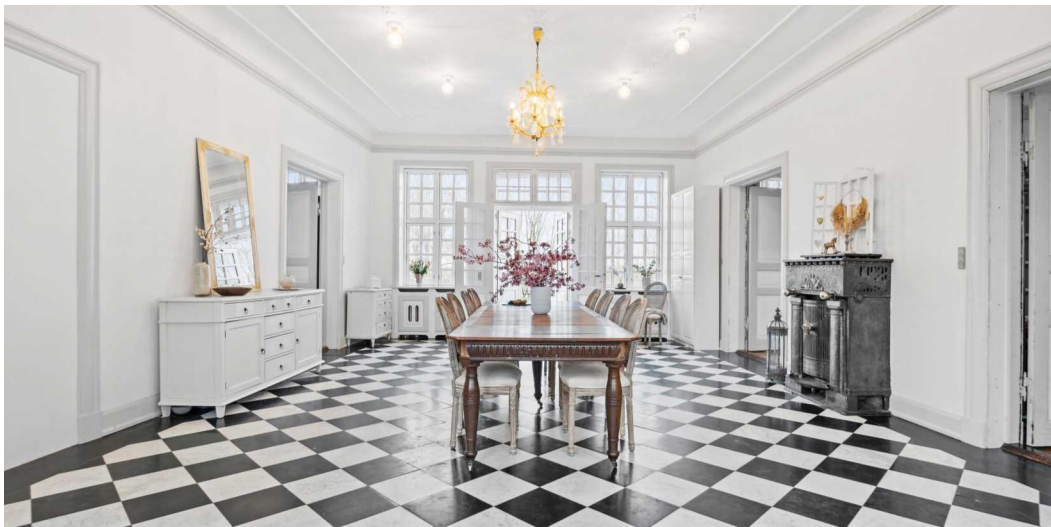
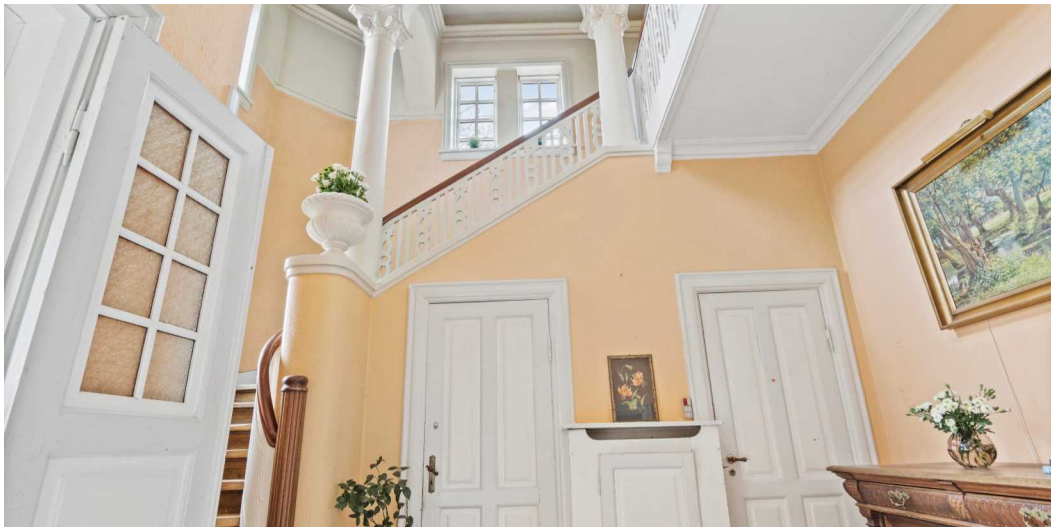
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Elliot Winther

Adresse: Hovevej 63, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: 20.000.000

Sagsnr.: IEN14564
Ejerudgift/md.: 12.571

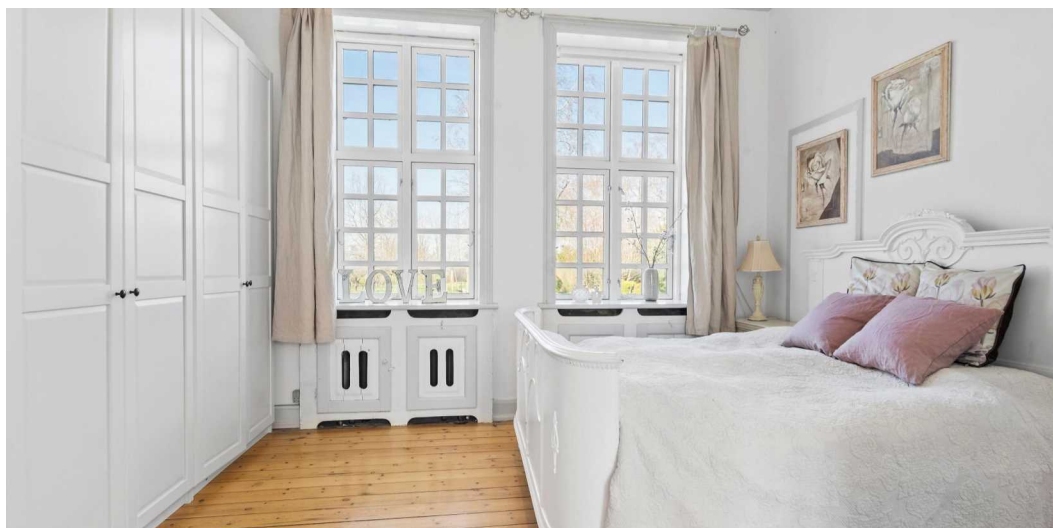
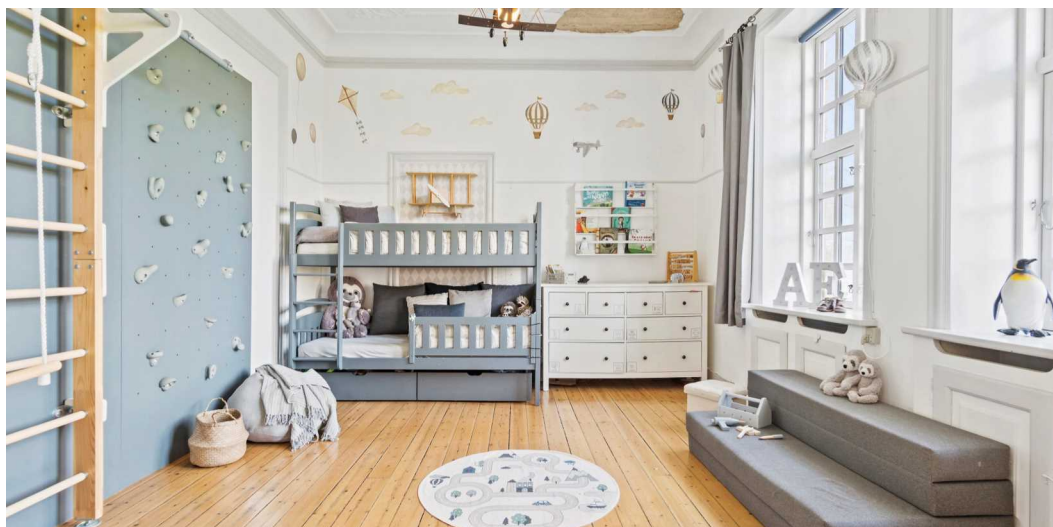
Dato: 17.04.2024



Adresse: Hovevej 63, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: 20.000.000

Sagsnr.: IEN14564
Ejerudgift/md.: 12.571

Dato: 17.04.2024



Adresse: Hovevej 63, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: 20.000.000

Sagsnr.: IEN14564
Ejerudgift/md.: 12.571

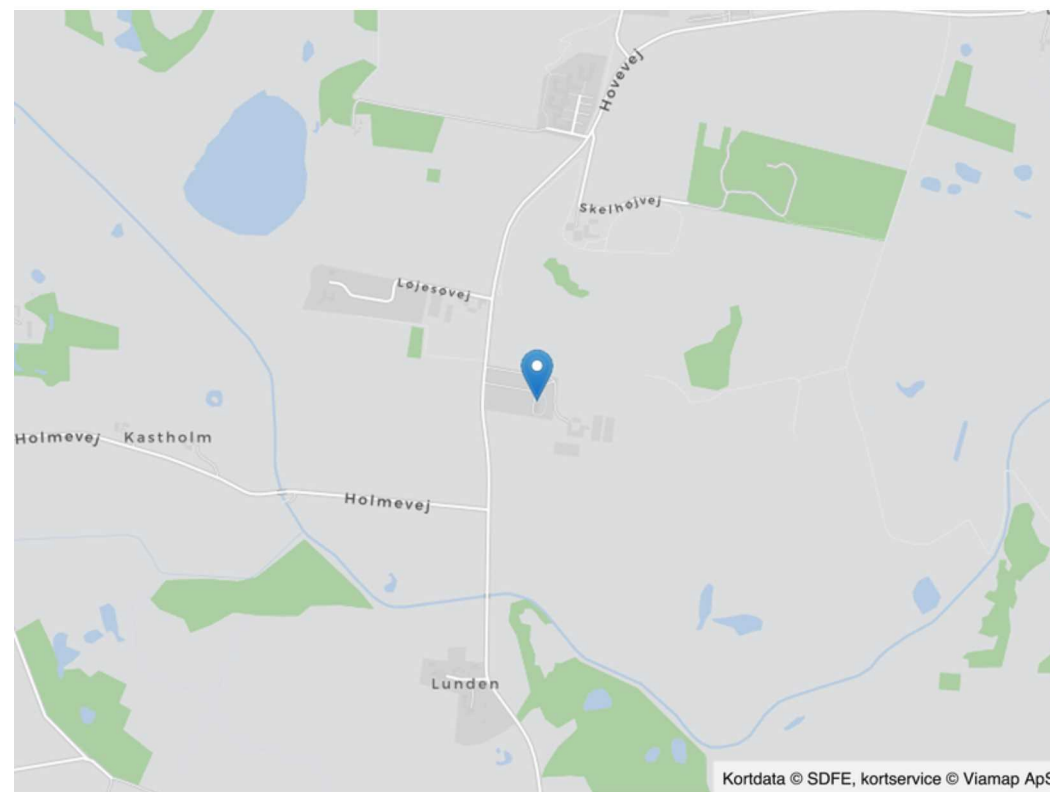
Dato: 17.04.2024



Adresse: Hovevej 63, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: 20.000.000

Sagsnr.: IEN14564
Ejerudgift/md.: 12.571

Dato: 17.04.2024



Adresse: Hovevej 63, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: 20.000.000

Sagsnr.: IEN14564
Ejerudgift/md.: 12.571

Dato: 17.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	13 k Veksø By, Veksø
BFE-nr.:	2272780
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	12.687.000 kr.
Grundværdi:	9.090.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.149.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	7.272.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	11.094 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	232 m ²
Kælderareal:	232 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	544 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Carport	24 m ²
Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	09.04.2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Der er tinglyst følgende byrder på ejendommen pr.
Nr. 1 lyst d. 22.09.1936 lbnr. 924754-17 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 09.07.1998 lbnr. 25991-17 Tillægstekst Lejekontrakt med Niels Kierkegaard resp.kr.721.000,231.000,215.000,395.000, 300.000 og 854.000 til Nykredit

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af nedenstående kommuneplan:

https://dokument.plandata.dk/11_10792189_1642672885901.pdf

Spildevandsplan

<https://egedalkommune.dk/mit-liv/bolig/spildevand-og-kloak/spildevandsplan>

Forurening

Ejendommen er ikke kortlagt.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der medfølger tre ovne, to kogeplader, to emhætter, to køle/fryseskabe, to køleskabe, to frydere, to opvaskemaskiner samt en vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hovevej 63, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: 20.000.000

Sagsnr.: IEN14564
Ejerudgift/md.: 12.571

Dato: 17.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der er forbehold, der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 79.000 Forbrug: 105.259,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Adresse: Hovevej 63, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: 20.000.000

Sagsnr.: IEN14564
Ejerudgift/md.: 12.571

Dato: 17.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Andre offentlige udgifter

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
63.994	Kontantpris/udbetaling	20.000.000
12.264	Halv ejerskifteforsikringspræmie	36.943
60.214	Tinglysningsafgift af skødet	121.850
11.610	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	13.500
2.583	I alt	20.172.293
182		

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

Ejerudgift i alt 1 år

150.847

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>

Adresse: Hovevej 63, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: 20.000.000

Sagsnr.: IEN14564
Ejerudgift/md.: 12.571

Dato: 17.04.2024

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:

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

UDEN DRØMME MISTER VI EVNEN TIL AT NYTÆNKE VIRKELIGHEDEN

Al udvikling begynder med at drømme. Drømmen om et bedre liv, en bedre verden, en uddannelse, en hverdag med mening, den første bolig, den næste og den næste.

Vil du vide hvad din bolig er værd i dag? Scan og bestil en vurdering.



HELLERUP	70702005
KØBENHAVN	70701243
FREDERIKSBERG	38412200
ØSTERBRO & NORDHAVN	88772100
KGS.LYNGBY	32422800
VIRUM	88770300
RUNGSTED KYST	32422960
HORNBÆK	49193100
LISELEJE	88770303
ODSHERRED	70202105
RØRVIG	70202105
HOLBÆK	45934300
ROSKILDE	44228080
UDLEJNING	70702079
HOVEDKONTOR	88441020