



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Super indflytningsklar villa i Enghaven

Baggersvej 54

3300 Frederiksværk

PRIS	2.150.000
UDBETALING	110.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	12.308
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.798
EJERUDGIFT (MD.)	2.670
BOLIGAREAL	103 m ²
CARPORT	21 m ²
GRUNDAREAL	803 m ²
VÆRELSE	3
BYGGEÅR	1969
SAGSNUMMER	0002CL
EJENDOMSTYPER	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	D

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: Baggersvej 54, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 0002CL
Ejerudgift/md.: 2.670

Dato: 24.04.2024



Beskrivelse:

Virkelig flot og velholdt indflytningsklar villa perfekt beliggende i Enghaven, tæt på institutioner og indkøb.

Her får i en perfekt indrettet bolig, indrettet til den moderne families behov, med indgang via entre, fint badeværelse med kar, 2 børneværelser, stor opholdsstue med spiseplads, udgang til terrasse og have, samt nyere åbent køkken, forældresoveværelse og geniale bryggere også med udgang til have og 2 veldisponerede udhuse.

Overalt fremstår det flot, pænt og indflytningsklart, grunden er lukket af og her er altid en plads at finde med sol eller skygge, der kan laves fodboldbane hvis man vil, ellers er haven nemt og meget overskuelig, og om lidt ganske smuk med alle regnbuens farver i blomster. Enghaven har altid været mange familiers foretrukne område, da her er alt hvad du behøver, indkøb, vuggestue/børnehave, skole, offentlig transport og tæt på skov og strand.

Boligen er utroligt godt indrettet med sine faktisk kun 103 m³, fornemmelsen er større og her er ingen spildplads på gangarealer, lyset er helt utroligt og ejendommen fremtræder lys, venlig og helt unik.

Bliv de nye ejere af en særklasse villa i Enghaven, en af de meget velholdt og flotte af slagsen.

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: Judith Hagbarth Mørch-Pedersen

Adresse: Baggersvej 54, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 0002CL
Ejerudgift/md.: 2.670

Dato: 24.04.2024



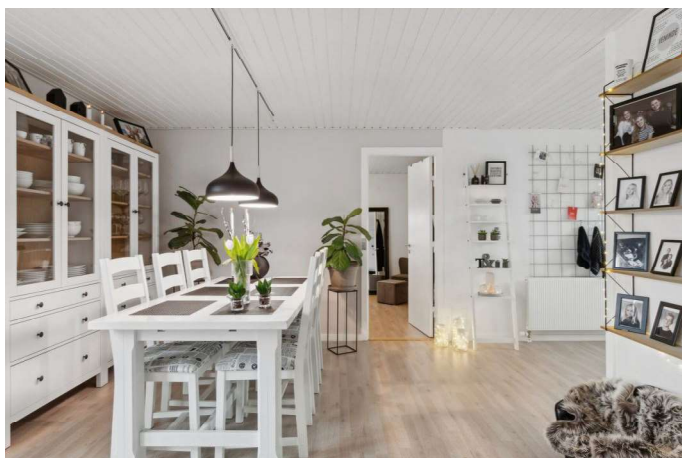
Køkken



Badeværelse



Bryggers



Spisestue



Udendørs



OL-Bolig
Olsen & Lohse

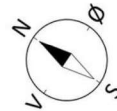
28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Baggersvej 54, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 0002CL
Ejerudgift/md.: 2.670

Dato: 24.04.2024



EFIT

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Baggersvej 54, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 0002CL
Ejerudgift/md.: 2.670

Dato: 24.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Kommunale oplysninger
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 5 gc Vinderød By, Vinderød
BFE-nr.: 2298200
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1969

Arealer*

Grundareal udgør: 803 m²
Grundareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
Hovedbyg. bebyg. areal: 103 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 103 m²
Andre bygninger: 21 m²
- heraf Carport 21 m²

Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

- af dato:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.818.000 kr.
Grundværdi: 1.333.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.454.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.066.400 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 10.07.1965 lbnr. 929541-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 17_T-II_359
Nr. 2 lyst d. 08.09.1989 lbnr. 929543-17 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 17_AH-II_113

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: Baggersvej 54, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 0002CL
Ejerudgift/md.: 2.670

Dato: 24.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udgifter til varme stammer fra sælgers oplysninger

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Dette påhviler alle ejendomme liggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Om anslåede boligskat

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi - herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptillingens 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 de i salgsoptillingen anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier / opkrævede beløb er sælger og sælgers 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. I 2024 træder en boligskatte-reform i kraft. Boligskatte-reformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boigskattebetaling og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredningsstatus



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Baggersvej 54, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 0002CL
Ejerudgift/md.: 2.670

Dato: 24.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	11.624	Kontantpris/udbetaling	2.150.000
Husforsikring	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.232
Ejendomsværdiskat	7.417	Tinglysningsafgift af skødet	14.750
Renovation	5.000	I alt	2.172.982
Grundejerforening	2.500		
Skorstensfejning	500		
Ejerudgift i alt 1 år	32.041		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.308 md./ 147.693 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.798 md./ 117.571 år v/26,55%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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>



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Baggersvej 54, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 0002CL
Ejerudgift/md.: 2.670

Dato: 24.04.2024

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	997.000	997.000	836.930	DKK	2	30.532	24,00	4,43			Nej	

Tilbehør:

Medfølger IKKE

SORT Hegn i haven medfølger ikke, sælger medtager dette ved fraflytning.

Køleskab: Gram

Indbygningsovn: Siemens

Vaskemaskine: Bosch

Tørretumbler: Bosch

Skabsfryser: Gram

Mikroovn: OBH Nordica

Kogeplade: Siemens

Emhætte: Ukendt



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Velkommen til OL-Bolig, din lokale ejendomsmægler, der bringer over 48 års samlet erfaring til lokalområdet. Vi tror på at skabe langvarige forbindelser gennem tillid, ærlighed og en høj grad af professionalisme. Vores mål er at levere skræddersyede løsninger, der opfylder vores kunders unikke behov og målsætninger.

Kontakt os i dag for en personlig dialog, og lad os hjælpe dig med at realisere dine ejendomsdrømme med tillid og erfaring, der tæller.



OL-Bolig Olsen & Lohse Liselejevej 15B, 3360 Liseleje kontor@ol-bolig.dk 28 15 54 54

OL-Bolig APS

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Telefon: 28155454
E-mail: kontor@ol-bolig.dk
Hjemmeside: <https://ol-bolig.dk>

Åbningstider:

Mandag	10.00-14.00
Tirsdag	10.00-14.00
Onsdag	10.00-14.00
Torsdag	10.00-14.00
Fredag	10.00-14.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Efter aftale

Camilla Lohse Indehaver

Mobil: 53730142
E-mail: lohse@ol-bolig.dk

