

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: Holtevej 20, Holte, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 45504200
Ejerudgift/md.: 2.912

Dato: 17-03-2025



Beskrivelse:

Tilkendegivelse fra kommunen vedr. Flexbolig er givet!

Ejendommen, som ligger lige i skovbrynet op til Grevinge Skov, er omgivet af enestående natur, hvilket gør det til en sand perle for naturelskere og jer, der søger ro og enestående omgivelser.

Grunden, som strækker sig over 3.070 kvadratmeter, er en skøn naturgrund åbent mod skovbrynet, der skaber en smuk og varieret atmosfære hele vejen rundt. Den herskabelige ejendom er opført i 1912, er på 161 velindrettede m² med både stueplan og 1. sal, plus 30 m² tør god kælder.

Ejendommen har flere steder gennemgået større renovering, med bl.a. flotte lakerede trægulve, hvide vægge med højt til loftet og renoverede vinduer og døre med respekt for den oprindelige byggestil.

På grunden findes også et stort udhus/stald på 111 m² fra 1908 som åbner op for mange muligheder - måske som et værksted, gildesal eller ekstra opholdsrum, stald til mindre dyrehold, kun fantasien sætter grænserne. Derudover er der også stor carport/brændeskur i træ på grunden.

Husets placering skaber en helt særlig atmosfære, hvor man nærmest føler, at naturen kommer helt ind i boligen. Grunden byder på en ro og skønhed, som er svær at finde andre steder.

Ejendommen har tidligere fungeret som skovriderbolig.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

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: Teis Graver

Adresse: Holtevej 20, Holte, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 4.995.000Sagsnr.: 45504200
Ejerudgift/md.: kr. 2.912

Dato: 17-03-2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomsstype: Villa
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Odsherred
Matr.nr.: 5b Holte By, Grevinge
BFE-nr.: 100752684
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat/alment vand forsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivning
Varmeinstallation: Luft til vand
Opført/ombygget år: 1912**Arealer ***Grundareal udgør: 3070 m²
- heraf vej: 0 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 130 m²
Kælderareal: 30 m²
Udnyttet tagetage: 31 m²
Bolgareal i alt: 161 m²
Andre bygninger: 160 m²
- heraf udhus 111 m²
- heraf carport 49 m²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.200.000
Grundværdi: 850.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.360.000
Grundlag for grundskyld: 680.000* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer der er på ejendommen medfølger i handlen, men sælger garanterer ikke for funktionsdygtigheden.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** NejKommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2021
Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan Odsherred 2021-2033
Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2021-2033

Der er ikke tinglyst servitutter på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Holtevej 20, Holte, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 45504200
Ejerudgift/md.: kr. 2.912

Dato: 17-03-2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen kan ikke overtages af køber

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.300

Forbrug: 19.185 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmemeforbrug jf. ejendommens 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:

Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret Rødt hus Gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som Risiko for stød, Risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kontantbehov ved køb

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgift til eventuel indskud/gebyr til grundejerforening, vejlaug, antenneforening og vandværk m.v.

Brændeovn er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn på ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Der er udarbejdet brændeovnsattest hvor det angives at brændeovn er produceret før 1999.

Ingen offentlig vurdering

Køber er bekendt med at ejendommen ikke har en offentlig vurdering. Grundskatteloftværdien og grundlag for ejendomsværdiskat er derfor anslået - ligesom ejerudgift til skadedyrsbekæmpelse, skorstensfejning og renovation er anslået.

Flexbolig

Der er fra Odsherred Kommune givet forhåndstilkendegivelse på Flexboligtilladelse på ejendommen

Adresse: Holtevej 20, Holte, 4571 Grevinge
 Kontantpris: kr. 4.995.000

 Sagsnr.: 45504200
 Ejerudgift/md.: kr. 2.912

Dato: 17-03-2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 17.136,00	Kontantpris
Grundskyld:	kr. 8.364,00	kr. 4.995.000,00
Husforsikring:	kr. 4.500,00	Tinglysningsafgift af skødet
Renovation:	kr. 3.791,00	kr. 31.850,00
Skorstensfejer, Anslået:	kr. 1.000,00	Omk. til berigtigelse af skødet, anslået
Skadedyr, Anslået:	kr. 150,00	kr. 6.250,00
	kr.	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse, anslået
	kr.	kr. 5.000,00
	kr.	Købers andel af ejerskifteforsikring
	kr.	kr. 19.025,50
	kr.	
	kr.	I alt
	kr.	kr. 5.057.125,50
	kr.	
Ejerudgift i alt 1.år:	34.941,00	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 m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse 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: 250.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 27.843 md./ 334.119 år. Netto **ex** ejerudgift: 22.051 md./ 264.618 år v/ 27,28%

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: 17-03-2025. 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: 01/07-01/01 **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/landingsseite>

Adresse: Holtevej 20, Holte, 4571 Grevinge
 Kontantpris: kr. 4.995.000

 Sagsnr.: 45504200
 Ejerudgift/md.: kr. 2.912

Dato: 17-03-2025

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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	----------------------------	------------------	--------------------

Om boligbeskatning

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.