

## Salgsopstilling

Adresse: Skuderløse Bygade 19, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: MP-0018-7975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Opdag dette indbydende hjem på Skuderløse Bygade 19, der byder på 105 veludnyttede kvadratmeter, perfekt for familien, der værdsætter en hyggelig atmosfære og et tæt fællesskab. Huset er placeret på en 405 kvadratmeter stor grund, hvor der er rig mulighed for at nyde udelivet og lade børnene lege frit i den lukkede have.

Indenfor mødes du af en varm og indbydende atmosfære, hvor hvert rum er tænkt ind i en helhed, der både er praktisk og æstetisk tiltalende. De lyse rum fremstår indbydende og giver en følelse af rummelighed, der er ideel for familielivet.

Beliggenheden i Skuderløse er ideel for den moderne familie, der ønsker at kombinere det rolige liv på landet med nærheden til Haslevs mange faciliteter. Her er du tæt på skole, indkøb og fritidsaktiviteter, hvilket gør hverdagen lettere og mere behagelig.

Haven er et kapitel for sig og tilbyder et dejligt frirum, hvor man kan dyrke sin haveinteresse eller blot slappe af på terrassen, mens børnene spiller og udforsker. Det er et hjem, der inviterer til samvær og afslapning, hvor man kan trække sig tilbage fra hverdagens travlhed og nyde livets små glæder.

Skuderløse Bygade 19 er en bolig, der tilbyder en unik kombination af komfort, charme og praktisk indretning. Et hjem, hvor nye minder venter på at blive skabt, og hvor familien kan vokse og trives. Tag det første skridt mod jeres nye liv i Skuderløse og oplev, hvordan dette hus kan blive rammen om jeres fremtidige 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: Mette Pedersen

# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Skudersløse Bygade 19, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: MP-0018-7975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 31.08.2024



Adresse: Skuderløse Bygade 19, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: MP-0018-7975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

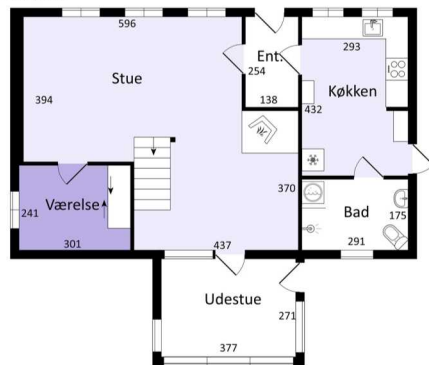
Dato: 31.08.2024



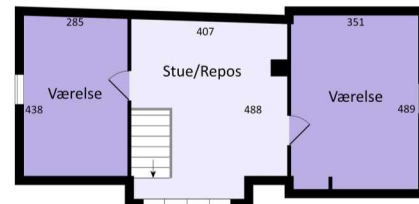
Adresse: Skuderløse Bygade 19, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: MP-0018-7975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 31.08.2024

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skuderløse Bygade 19, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: MP-0018-7975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                               |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                    |
| Kommune:            | Faxe  |
| Matr.nr.:           | 37 b Skuderløse By, Teestrup                |
| BFE-nr.:            | 2499598                                     |
| Zonestatus:         | Landzone                                    |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                  |
| Vej:                |   |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                                     |
| Opført/ombygget år: | 1877  |

**Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 405 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 81 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 24 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:       | 105 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 26 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Garage          | 15 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Udhus           | 11 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Skuderløse Landsby

**Kommuneplaner:**Faxe Kommuneplan 2021-2033  
Skuderløse**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 07.12.1866 lbnr. 913996-26 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 15.04.2009 lbnr. 3845-26 Tillægstekst Lokalplan 700-73 Akt 26\_O\_43  
Filnavn: 26\_O\_43Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 1.103.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 566.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 882.400 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 452.800 kr.   |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)Tilbehør:

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

Vaskemaskine bosch  
Exklusiv køl-/frost matador  
Ovn gram  
Mikroovn samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skuderløse Bygade 19, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: MP-0018-7975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Om boligskat:**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. Boligskatteformen 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 salgsoptilling, herunder boligskatteformen i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteformen for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.100 Forbrug: 1,50 Ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Endvidere er der el til opvarmning jf. energimærke stort kr. 7.800 - 5.995 kWh elektricitet.

**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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Skuderløse Bygade 19, 4690 Haslev  
 Kontantpris: kr. 998.000

 Sagsnr.: MP-0018-7975  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

|                       | kr. | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         | kr. |           |
|-----------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 4.500  | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 998.000   |
| Grundskyld            | kr. | 3.622  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 7.850     |
| Husforsikring         | kr. | 4.525  | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF | kr. | 9.243     |
| Renovation            | kr. | 3.761  | I alt  | kr. | 1.015.093 |
| Rottebekæmpelse, 2023 | kr. | 31     |  |     |           |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

16.438

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/nettoydelser 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.677 md./ 68.128 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.502 md./ 54.024 år v/26,88%

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: 31.08.2024

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: 1/2 - 1/8

**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>

Adresse: Skuderløse Bygade 19, 4690 Haslev  
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: MP-0018-7975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.370

Dato: 31.08.2024

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |