

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: Stoksbjergvej 1, Skuderløse, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 37-X0001346
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 18.4.2025



Beskrivelse:

Idyllisk beliggende landejendom med muligheder

Så langt øjet rækker har I udsigt til naturområder og markarealer på denne charmerende landejendom syd for Skuderløse. Den 30.500 m2 store grund summer af idyl, og her kan I udleve drømmen om at have dyrehold, da I allerede har et stort brugbart udhus/lade til det. De øvrige udhuse skal køber enten forvente istandsættelse eller nedrivning, da standen ikke er specielt god. Dog er det kun fantasien og naturligvis økonomien der sætter sine begrænsninger, da muligheden for en gildesal til de store familiearrangementer, et værksted til hobbyprojekterne og en stald til hestene er muligt. Ude på grunden er der enge, I kan glæde jer til at tage i brug.

Stuehuset, der er en gammel murermestervilla, er stemningsfuldt, men også her skal man som køber være opmærksom på at der også her skal påregnes lidt ekstra økonomi, da boligen trods de meget flotte billeder også trænger til en kærlig hånd nogle steder mere end andre. Udsigten er dog upåklagelig, da man kan betragte den omkringliggende natur som et maleri gennem vinduespartierne. De tre stuer som boligen rummer, kan indrettes efter jeres præcise behov, og læg derudover mærke til køkkenet, som er funktionelt, moderne og rummeligt.

Efter en lang dag med afslappende stunder i naturen og samvær i stuerne, kan I trække jer tilbage til et af de tre værelser på førstesalen. Værelserne har rimelige størrelser. På etagen er der foruden værelserne et badeværelse med et brusebadekar.

Rummeligheden fortsætter desuden i kælderen, som fremstår i meget oprindelig stand – også her skal køber forvente ekstra omkostninger hvis man ønsker at gøre kælderen mere brugbar. Pt. er der tre disponible rum, et bad, et toilet og et vaskerum.

Trods den omtalte manglende istandsættelse af boligen og bygningerne, bosætter I jer i smukke omgivelser fuldkommen omgivet af marker. Blot én kilometer fra jeres hoveddør finder I Skuderløses byskilt, som er en hyggelig by med et stærkt sammenhold. Når børnene skal i skole, kan I hurtigt køre dem til Haslev, hvor Vibeengskolen ligger, og de mindre børn kan I transportere til Landbørnehaven ved Svalebæk. Både i Haslev og Fensmark kan I klare hverdagens indkøb, og ønsker I et større udvalg, er der et kvarters kørsel til Næstved. Velkommen til Stoksbjergvej 1!

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: Pia Schou Hansen

Adresse: Stoksbjergvej 1, Skuderløse, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 37-X0001346
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 18.4.2025



Adresse: Stoksbjergvej 1, Skuderløse, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 37-X0001346
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 18.4.2025



Adresse: Stoksbjergvej 1, Skuderløse, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 37-X0001346
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 18.4.2025



Adresse: Stoksbjergvej 1, Skudersløse, 4690 Haslev
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 37-X0001346
 Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 18.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Faxe
 Matr.nr.: 20I Skudersløse By, Teestrup
 BFE-nr.: 100020550
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 2.094.000,00
 Grundværdi: 612.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.675.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.154.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	30500 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	104 m ²
Kælderareal:	104 m ²
Udnyttet tagetage:	71 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Andre bygninger:	1066 m ²
-heraf Udhus	163 m ²
-heraf Udhus	265 m ²
-heraf Udhus	216 m ²
-heraf Udhus	140 m ²
-heraf Udhus	282 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Bosch
 type: Emhætte mærke: Ukendt
 type: Køle-/fryseskab mærke: Whirlpool
 type: Opvaskemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stoksbjergvej 1, Skuderløse, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 37-X0001346
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 18.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900,00 Forbrug: 5.082 kg

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ejendommen opvarmes primært med træpiller.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Bopælspligt

Der gøres opmærksom på at ved landbrugsejendomme har en køber pligt til at have fast bopæl på den pågældende ejendom inden 6 måneder efter overtagelsen, som mindst skal opfyldes i 10 år, jf. Bekendtgørelse om reglerne i lov om landbrugsejendomme.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret EFTER 1.januar 2003:

Sælger oplyser om at brændeovnen som forefindes i ejendommen er produceret EFTER år 2003, jf. Prøvningsattest. En køber gøres opmærksom på at såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Anslået renovation for 2025

Sælger afventer at få oplyst renovation for 2025 fra Faxe Forsyning, hvorfor den er anslået ud fra takstbladet 2025.

Tagrender

Sælger gør opmærksom på at tagrenderne på ejendommen samt udbygninger er utætte.

Adresse: Stoksbjergvej 1, Skuderløse, 4690 Haslev
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 37-X0001346
 Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 18.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.543,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.916,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 1.101,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Renovation anslået	kr. 4.608,75	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 511,34	
Skorstensfejer	kr. 595,52	
Tømning af septitank	kr. 993,76	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.270,69	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.994 md./ 119.932 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.951 md./ 95.417 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: 18.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Stoksbjergvej 1, Skuderløse, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 37-X0001346
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 18.4.2025

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.