

# 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: Føllegårdsvej 8, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 01-X0001995  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 30.6.2025



## Beskrivelse:

Velholdt, seniorvenligt rækkehus i Skævinge.

Glæd jer til hverdagen i dette fine enderækkehus, der er placeret i et dejligt område i Skævinge. Her venter jer en velindrettet bolig, som har højt til loftet og behagelige lysindfald, mens I også kan se frem til at indrette det åbne opholdsrum med køkken og stue samlet i én herlig forening, ligesom der yderligere er tre værelser, et praktisk bryggers samt et badeværelse. Dertil får I også gavn af en solrig og nem have.

Allerede fra første skridt indenfor fornemmer I den behagelige atmosfære, der gennemstrømmer hele boligen. Huset har sammenlignet med de andre huse i området en ekstra god loftshøjde, som i samspil med vinduespartierne skaber en rummelig og åben atmosfære. Køkkenet er på samme tid nydeligt med sine hvide skabe og skuffer, der komplementeres af den mørke bordplade.

Boligens tre værelser er alle i fornuftige størrelser, og det ene er tilmed udstyret med faste skabe, så der er god plads til at pakke tøjet og skoene væk. Dertil har I også badeværelset, som har bruseniche

Når vejret arter sig fra sin bedste side, er det oplagt at trække udendørs og bruge tiden i haven. Her placeres havemøblerne på jeres terrasse, som omkranses af forskellige beplantning. Prikken over i'et må siges at være den uhindrede udsigt til de høje træer og grønne omgivelser, som baghaven grænser op til. I bosætter jer i et roligt nabolag, hvorfra I nemt kommer til de fleste af byens faciliteter, og det som I skal bruge i dagligdagen. Nærmeste indkøb finder I mindre end 400 meter, ligesom I også hurtigt kan spadsere til busforbindelser og Skævinge Station. Derudover byder området også på flere grønne arealer, så der er rig mulighed for at opholde jer udendørs, hvis I ønsker det.

## 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: Kim Andreasen

Adresse: Føllegårdsvej 8, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 01-X0001995  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 30.6.2025



Adresse: Føllegårdsvej 8, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 01-X0001995  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

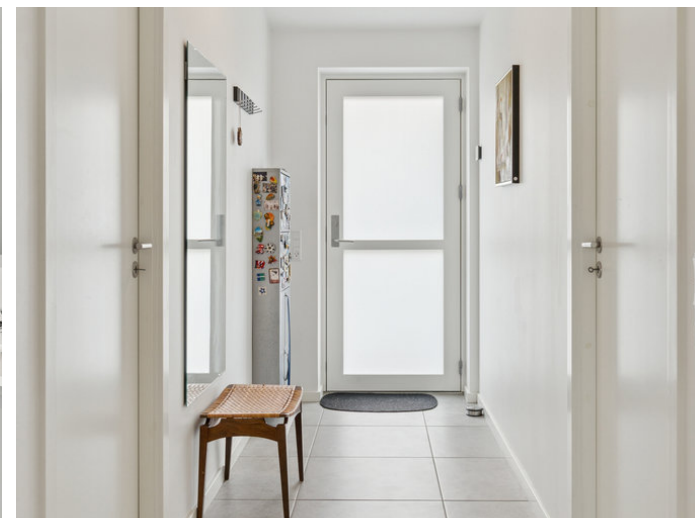
Dato: 30.6.2025



Adresse: Føllegårdsvej 8, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 01-X0001995  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 30.6.2025



Adresse: Føllegårdsvej 8, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 01-X0001995  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 30.6.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 16at Skævinge By, Skævinge  
BFE-nr.: 100138493  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2020

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.705.000,00  
Grundværdi: 840.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.164.000,00  
Grundlag for grundskyld: 672.000,00

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

##### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 144 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 95 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 95 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

7.10.1996 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
7.10.2019 Vedtægter: Grundejerforeningsvedtægter - I EKSTRAKT  
12.9.2024 Deklaration om spildevandsledning

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Føllegårdsvej  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 15.000,00 I form af: Andet  
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

#### Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Bosch  
Ovn, Siemens  
Kogeplader, Siemens  
Opvaskemaskine, Siemens  
Vaskemaskine, Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Føllegårdsvej 8, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 01-X0001995  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 30.6.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.250,00 Forbrug: 12,05 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Solcellerne producerer jf. energimærket 215 kWh og prisen for varmemeforbruget er derfor reduceret med kr. 1.000

Betaling for forbrugt varme jf. Hillerød Forsynings takstblad 2025: Pris pr. MWh inkl. moms kr. 750,00

Ovenstående udgift til årligt varmemeforbrug beregnet

#### 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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stø

Energimærkning: A2020

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Føllegårdsvej 8, 3320 Skævinge  
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 01-X0001995  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 30.6.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Husforsikring, anslået   | kr. 8.000,00  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundejerforening        | kr. 1.000,00  | Gebyr til Grundejerforeningen for indmeldelse                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ejendomsværdiskat 2025   | kr. 11.036,40 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundskyld 2025          | kr. 4.435,20  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Skadedyrsbekæmpelse 2025 | kr. 76,10     | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 24.547,70 | 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, 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 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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.873 md./ 190.481 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.712 md./ 152.549 år v/ 26,29 %

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: 30.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 Jyske Bank A/S

Adresse: Føllegårdsvej 8, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000Sagsnr.: 01-X0001995  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 30.6.2025

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