

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: Stestrupvej 156, 4360 Kirke Eskilstrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000475
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

Ude på landet mellem skove, bakker og marker ligger denne trelængede storvilla. Beliggenheden tæt på Kirke Eskilstrup og nogenlunde midt i trekanten mellem Ringsted, Holbæk og Roskilde er kendetegnet ved rigelige mængder fri natur, mens selve villaen, der oprindeligt blev opført i 1877, så sent som i 2021 har undergået en nærmest altomfattende istandsættelse. Derfor fremstår ejendommen på alle led og kanter skarp og moderne, skønt der stadig ses klassiske elementer.

Landligt, men alligevel bynært

Det kuperede landskab bugter sig af sted over bakketop. Det kan man følge fra både huset og fra haven, og her blandt grønne skove, marker og læhegn, så er det næsten kun fuglenes fløjt, der bryder stilheden.

Det betyder dog ikke, at der er langt til de mest almindelige faciliteter, man har brug for i hverdagen. Den nærmeste skole ligger blot to kilometer herfra, mens der i både Tølløse, Hvalsø og Store Merløse er fine muligheder for at handle. Med denne adresse formår man med andre ord at kombinere det helt fredelige med en dagligdag, der let går op i en højere enhed.

Husets forvandling

Den altomfattende istandsættelse, som stedet har undergået, har indbefattet alt fra gulve, vægge, lofter over elinstallationer og nye vinduer til køkkenet, badeværelser og meget, meget mere. Kun taget, der til gengæld er eftersat og renoveret, er ikke decideret nyt.

Boligens i alt 361 kvadratmeter kan bruges som et samlet hele eller som to separate, fuldt funktionelle enheder. I midten af hjemmet er der et enormt opholdsrum med loft til kip, et behageligt lysindfald og køkken i åben forbindelse med en stue. Ovenlysvinduerne bidrager yderligere til det fine udtryk, mens man i denne afdeling også finder et badeværelse med brus og kar samt to værelser. På førstesalen over den vestvendte længe råder man over et repos og et værelse.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Hansen

Adresse: Stestrupvej 156, 4360 Kirke Eskilstrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000475
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 28.3.2025

I den modsatte del af huset er der et multirum, tre værelser og et badeværelse, og i denne dels separate førstesal har man indrettet en stor stue med brændeovn, et værelse med udgang til en solrig altan samt to disponible rum.

Grunden

Grunden på 3.555 kvadratmeter har form af en aflang kile, hvor selve villaen og en dertilhørende dobbeltcarport står omtrent på midten. Rundt om huset er terrasser anlagt, så man kan følge landskabet, og i hver ende af grunden er der mindre skovstykker. Træerne hjælper til at skærme for indkig.

Adresse: Stestrupvej 156, 4360 Kirke Eskilstrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000475
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 12e Stestrup By, Kirke Eskilstrup
BFE-nr.: 2400118
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Luft-til-vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 1877 / 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.380.000,00
Grundværdi: 1.623.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.704.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.298.400,00

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

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	3555 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	219 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	133 m ²
Boligareal i alt:	349 m ²
Andre bygninger:	57 m ²
-heraf Carport	57 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021
- Planstrategi 2023

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan: - SOP.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 907850-21 Tillægstekst Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
- Nr. 2 lyst d. 10.10.1985 lbnr. 28404-21 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Vedr 12A Filnavn: 21_H_597
- Nr. 3 lyst d. 04.05.1988 lbnr. 8256-21 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 21_A_174

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Ststrupvej 156, 4360 Kirke Eskilstrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000475
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Rørskade dækker kun beboelsesdelen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.900,00 Forbrug: 8.912 kWh elvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Forsikring:

Køber gøres opmærksom på, at der er en afvigelse i forhold til m² i sælgers forsikring i forhold til BBR-meddelelsen. Køber må derfor forvente, at prisen kan være anderledes.

BBR:

Køber gøres opmærksom på, at boligareal på 1. sal er udvidet samt der er opført 21 m² altan, som ikke på nuværende tidspunkt er godkendt. Sælger er i dialog med kommunen om dette.

Spildevand:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Ststrupvej 156, 4360 Kirke Eskilstrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000475
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.790,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 10.517,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 13.224,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.742,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 489,10	
Skadedyr	kr. 235,62	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.998,12	

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 **ekskl.** ejerudgift: 27.538 md./ 330.460 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.046 md./ 264.553 år v/ 26,26 %

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: 28.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Stestrupvej 156, 4360 Kirke Eskilstrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 80000475
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 28.3.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendommen er beliggende indenfor rensklasse SOP, hvilket betyder at ejendommens renseanlæg skal rense for både organisk stof, nitrifikation samt fosfor. Holbæk Kommunen vil i perioden 2024-2026 undersøge disse spildevandsforhold, og såfremt de ikke lever op til gældende rensklasse vil ejendommen få et påbud om forbedring. Køber vil overtage forholdet som det forefindes.