

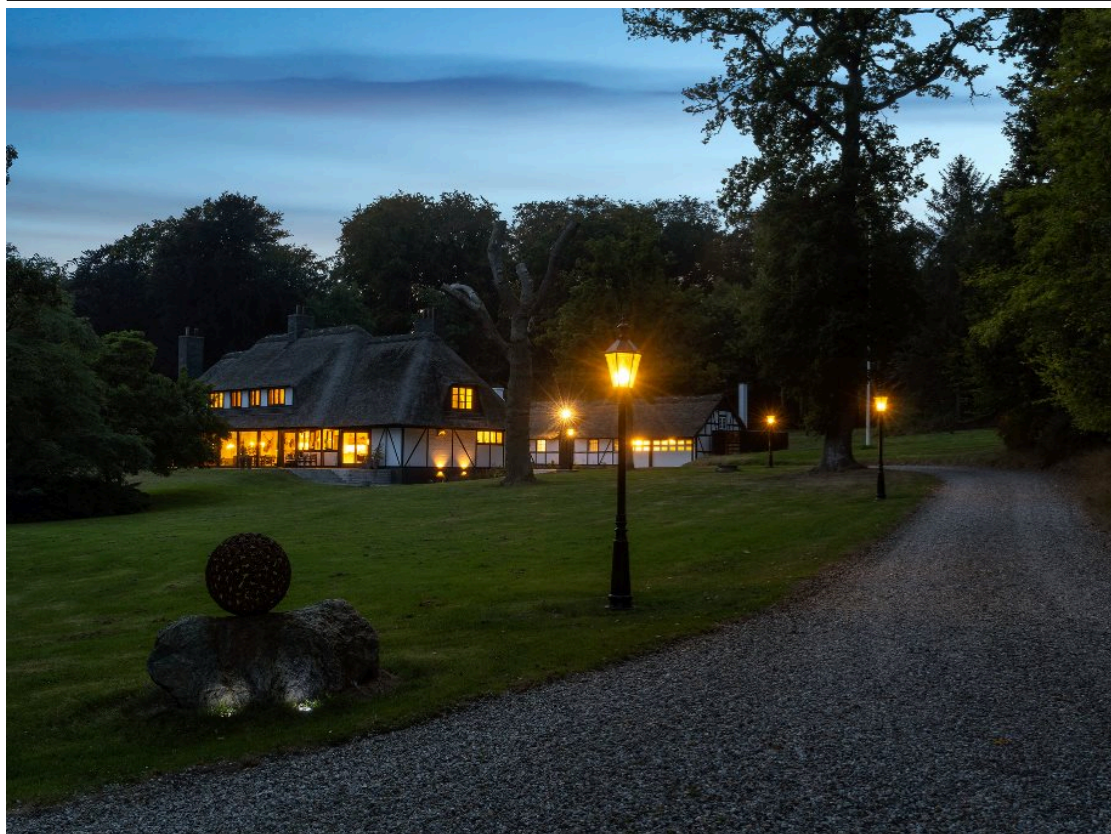
Salgsopstilling

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: Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 80000617
Ejerudgift/md.: kr. 7.915

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Denne karakteristiske skovejendom toner frem i landskaberne en anelse nord for Skælskør. Til stedet hører omtrent 60 hektar blandet skov og park, der omkranser den store, harmoniske villa. Detaljerigdommen er høj, og fra yderst til inderst vil man bemærke en forkærlighed for gode materialer og gedigent håndværk.

Forbindelsen mellem hovedhuset og jorderne er veletableret via en stringent 1970'er-arkitektur. Herudover består ejendommen af en udlejningsbolig og udmærkede udbygninger.

Formfuldendt arkitektur

Hovedhuset fremstår med en smuk facade, der på en og samme tid favner det moderne og det mere klassiske. I hele den sydvendte flade ser man brede, loftshøje glaspartier, mens murværket i øvrigt er gjort med sortmalet bindingsværk og sprossevinduer. Det markante stråtag med tilhørende kviste og de kraftige skorstene understøtter den rene stil.

Bag de store ruder i stueplan finder man et stort, sammenhængende rum, der i den ene ende består af hallen og indgangspartiet, som gradvist overgår til spisesstuen for at slutte af i en stor dagligstue, hvor de flotte gulve i grøn marmor bidrager til den glidende overgang. Foruden gulvene bør man lægge mærke til de arkitekteregnede og snedkerfremstillede døre i egetræ og pejsene i hallen og dagligstuen, ligesom der er foretaget et væld af forbedringer og istandsættelser på ejendommen de seneste år.

Et af de steder, hvor der er lavet ændringer, er etableringen af det flotte køkken-alrum i 2015, hvor man vil opleve fine skabselementer fra Svane. Dertil blev vinduer og døre på nord- og østsiden skiftet til 3-lags termovinduer i 2021.

(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: Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 80000617
Ejerudgift/md.: kr. 7.915

Dato: 31.3.2025

Attraktive boliger

Hovedhusets gennemførte udtryk fortsætter på tværs af i alt tre etager. Stueplanet består endvidere af et værelse, et gæstetoilet og et bryggers. Via elevatoren eller trappen når man overetagen, der er indrettet med pejsestue, tre værelser, to badeværelser, et walk-in-closet og et disponibelt rum. Kælderen indeholder flere depotrum, vaskerum og teknikrum.

Overfor hovedhuset ligger den gamle stald, der er fra 1870. I dag fungerer de 170 kvadratmeter som opbevaring, fyrrum med fuldautomatisk træpillefyr og ca. 60 kvadratmeter gæstebolig.

Til ejendommen hører ydermere en udlejningsbolig, som har adressen Slagelse Landevej 101. Boligen ligger cirka halvvejs inde på den lange indkørsel og fremstår med et flot udseende med hvide mure og et sort tag.

Grunden og jagen

Hovedhusets formgivning, materialerne og ikke mindst de store vinduespartier giver i fællesskab en fantastisk sammenhæng mellem huset og jorden. Ret foran den nævnte stue og et stort terrasseareal ligger en parklignende have med græsplæne, sø og gamle, brede ege, der uden en fast grænse overgår til at blive rigtig skov.

De fire matrikler, der udgør det samlede grundareal, er for langt hovedparten dækket af skov. Hvordan man end ønsker at anvende eller drive skoven, vil man få fremragende jagt på blandt andet råvildt, fasaner og harer. Det skyldes ikke mindst, at der løbende gennem de seneste 7 år er foretaget en række tiltag, som netop styrker de i forvejen favorable forhold for områdets dyre- og fugleliv.

Adresse: Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 80000617
Ejerudgift/md.: kr. 7.915

Dato: 31.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 3h	14501 m ²	0 m ²
Matr. nr. 25a	426879 m ²	871 m ²
Matr. nr. 3b	46284 m ²	0 m ²
Matr. nr. 3r	90155 m ²	0 m ²
Matr. nr. 6g	1010 m ²	190 m ²
Areal i alt	<u>578829 m²</u>	<u>1061 m²</u>

Arealerne fremgår af ESR

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 3 Garage i nr. 101	30 m ²	m ²
Nr. 5 Stuehus til landbrugsejendom	538 m ²	538 m ²
Nr. 7 Anden bygning til landbrug mv.	224 m ²	m ²
Nr. 8 Maskinhus, garage mv.	249 m ²	m ²
Nr. 9 Ukendt bygning	10 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>1051 m²</u>	<u>538 m²</u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at nr. 101 er udlejet.
Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at denne ikke er udlejet.
Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.
Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 80000617
Ejerudgift/md.: kr. 7.915

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 3h Ø. Bøgebjerg By, Boeslunde m.fl.
BFE-nr.: 9316734 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 8.500.000,00
Grundværdi: 1.296.200,00
Evt. ejerboligværdi: 401.500,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.800.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.036.960,00

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

Tilbehør:

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

Nr. 105A: Miele køleskab, Miele fryseskab, Liebherr køle-/fryseskab, Thermex emhætte, 2 stk Miele ovn, Miele kogeplader, 2 stk Miele opvaskemaskine

Nr. 101: Køle-/fryseskab, emhætte, komfur, opvaskemaskine, Wasco vaskemaskine, Miele tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	578829 m ²
- heraf vej:	1061 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	538 m ²
Kælderareal:	100 m ²
Udnyttet tagetage:	200 m ²
Boligareal i alt:	538 m ²
Andre bygninger:	513 m ²
-heraf Garage i nr. 101	30 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	224 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	249 m ²
-heraf Ukendt bygning	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
Ovenstående arealer er det samlede areal for både Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Fortsættes på side 5

Gældende for nr. 105A:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2022
- Plan - Tranderup
- Plan - Planstrategi med Agenda21-stra
- Plan - Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2019
- Plan - Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2022
- Plan - Planstrategi for Slagelse kommune
- Plan - Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - 3TR0476
- Kloakopland - 3TR0473
- Kloakopland - 3SØ0477

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Ejendommen er pålagt fredskovspligt.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Gældende for nr. 101:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2022
- Plan - Planstrategi med Agenda21-stra
- Plan - Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2019
- Plan - Udviklingsstrategi for Slagelse Kommune 2022
- Plan - Planstrategi for Slagelse kommune
- Plan - Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen fredskov.

Der er beskyttede sten- og jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 80000617
Ejerudgift/md.: kr. 7.915

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen for nr. 105A dækker kun svamp-, insekt- og rørskade på bygning 1 (hovedhuset).

Forsikringen for nr. 101 dækker svamp-, insekt- og rørskade for hele matriklen, og der er ingen forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.800,00 Forbrug: 7 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og udvendig pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget for nr. 105A er fordelt på følgende:

Træpiller: 7 ton, kr. 21.800 og Brænde: 19,9 skov rummeter, kr. 8.000. I alt: kr. 29.800.

Varmeforbruget for nr. 101 er fordelt på følgende:

Træpiller: 9.021 kilo, kr. 17.139, Brænde: 6,5 skov rummeter, kr. 4.282 og Elektricitet: 677 kWh, kr. 1.354. I alt: kr. 22.775.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salg:

Køber gøres opmærksom på, at salgsopdraget omfatter både nr. 105A og nr. 101.

Slagelse Landevej 101 er registreret som en villa, hvorfor der på denne ejendom vil blive lavet en tilstands- og elinstallationsrapport.

Boligareal:

Køber gøres opmærksom på, at det samlede boligareal nævnt på s.2 fordeler sig således:

- Hovedhuset er (nr. 105A) boligareal er 337 m²

- Gæsteanneks boligareal er 60 m²

- Bolig nr. 101s boligareal er 141 m²

Ejerudgifter:

Køber gøres opmærksom på at beløbene anført under ejerudgifter, er slået sammen for Slagelse Landevej 105A og 101. Det samme gør sig gældende for ejendomsværdi og grundskyld.

Ejendomsværdiskat - anslået for Slagelse Landevej 105A:

Køber gøres særligt opmærksom på at der ikke foreligger en ejendomsværdi på ejendommen, da SKAT endnu ikke har fastlagt denne. Derfor er ejendomsværdien på boligdelen samt ejendomsværdiskatten i ejerudgiften i salgsopstillingen anslået af medvirkende ejendomsmægler efter bedste evne.

Den samlede anslåede ejendomsværdi kr. 3.417.221. Beregninger og uddybende forklaringer m.v. for grundlaget i måden hvorpå ejendomsværdien er anslået, kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 80000617
Ejerudgift/md.: kr. 7.915

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 34.680,00	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 26.453,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 8.646,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 4.975,50	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.
Grundskyld - Boligdel, nr. 105A	kr. 44,40	
Grundskyld - Erhvervsdel, nr. 105A	kr. 8.703,36	
Skadedyr, nr. 105A	kr. 634,20	
Grundskyld, nr. 101	kr. 4.147,00	
Skadedyr, nr. 101	kr. 102,60	
Husforsikring, nr. 101	kr. 6.596,77	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 94.982,83	

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: 1.150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 128.185 md./ 1.538.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 101.790 md./ 1.221.476 år v/ 26,56 %

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: 31.3.2025. 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/landingsside>

Adresse: Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 80000617
Ejerudgift/md.: kr. 7.915

Dato: 31.3.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
DLR KREDIT A/S	Kontantlån	6.008.354,90	6.082.634,73	4.802.422,60	DKK	1,17	318.820,77	25,25	7,14	0			

Servitutter - Fortsat fra side 2.

- 26.10.1939 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 25 A
- 3.7.1957 Dok om ret for Kæhlers teglværk til at grave rødlær Relax delnr 4 - først effektiv v/approbation
- 2.7.1962 Vejbestyrelsesloven
- 2.7.1962 Vejbestyrelsesloven
- 3.8.1963 Vejbestyrelsesloven
- 3.8.1963 Vejbestyrelsesloven, Vedr 10 B,10 C
- 3.8.1969 Vejbestyrelsesloven, Vedr 5A
- 30.1.1970 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 3 B
- 5.10.1973 Bebyggelsesindskrænkning, Vedr 3 B, 3 H og 3 R
- 5.10.1973 Dok om byggelinier mv, Vedr 10 B,10 C
- 17.7.1974 Bebyggelsesindskrækn, Vedr 8B
- 17.7.1974 Bebyggelsesindskrækn
- 13.7.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- 26.4.1984 Dok om rådighedsindskrænkning mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 3 B
- 10.1.1989 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- 29.8.1991 SEAS-dekl, Ikke til hinder for prioritering Se till akt O 9
- 21.6.1993 Dok om skovtilplantning, bortforpagtning mv Vedr 3 B, 3 h, 25 A
- 21.6.1993 Dok om fredskov mv, Vedr 3 B, 3 H, 25 A
- 9.6.1999 Vejret m.v. Vedr 4l

Adresse: Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 80000617
Ejerudgift/md.: kr. 7.915

Dato: 31.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige væsentlig fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser, uanset størrelsen på afvigelsen, mellem salgssopstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige i både opad- og nedadgående retning fra det i salgssopstillingen oplyste.

Køber kan læse mere om ejendomsvurdering og -beskatning på www.vurderingsportalen.dk.

Køber henvises til egen og specifik rådgivning om det ovenstående og i salgssopstillingen anførte herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 5.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.511.000

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 1.491.000

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Slagelse Landevej 105A er vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 6.000.000

Garage/Carport kr. 50.000

Jorden kr. 13.300.000

Bolig nr. 101 kr. 1.350.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 2.300.000

Købesum i alt kr. 23.000.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Adresse: Slagelse Landevej 105A+101, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 80000617
Ejerudgift/md.: kr. 7.915

Dato: 31.3.2025

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Brændeovnene og pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes tre brændeovne og en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnene og pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskifning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.