

## 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: Nordrupvej 45, Nordrup, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 3500000843  
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 9.4.2025



### Beskrivelse:

Super hyggelig bondehusidyl med stråtag og bindingsværk, beliggende tæt på kirken i landsbyen Nordrup, kun ca. 1,5 km fra Vestermose Natur & Idrætsskole, ca. 2 km fra Nordruplund Skov, hvor der bl.a. kan rides og ca. 7 km til Dianalund, hvor der findes et stort center med alt i indkøb. Nærområdet er karakteriseret ved fred og ro samt skøn landlig natur. Nærmeste større byer er Sorø ca. 10 km. væk og Slagelse ca. 11 km væk.

Boligen indeholder: Entre med god plads til overtøjet - Badeværelse med bruseniche - Stor, dejlig lys stue med brændeovn, trappe til 1. sal og udgang til haven - Værelse, delvist åbent ind til stuen - Åbent, hyggeligt landkøkken med udgang til indkørslen - Praktisk depot- og viktualierum, også med plads til vaskemaskinen.

1. salen er indrettet med: Repos, der er velegnet som kontor, systue el. lign. - Lyst værelse med charmerende kvistvindue - Værelse, der benyttes som walk-in-closet.

Flotte indvendige døre. Klink- og tæppebelagte gulve. Charmerende, synlige loftbjælker, i køkkenet lave. Opvarmning fra luft-til-luft og brændeovn. Desuden oliefyrt. Ejendommen er opført i mursten med bindingsværk med idyllisk stråtag. Alderen af taget kendes ikke, men ud mod vejen ser det nyere ud, mens taget på havesiden er ældre. Offentligt kloak og byvand. Mulighed for fibernet.

Nem, lille have bagtil, hvor der er anlagt en gårdhave med overdækket areal.

Carport med udhusrum. Superflot udhus, holdt i samme stil som boligrn, dvs. med bindingsværk og stråtag. Her er der indrettet et lille værksted.

Ejendommen kan evt. overtages hurtigt, hvis køber 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: Peter Due



Adresse: Nordrupvej 45, Nordrup, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 3500000843  
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 9.4.2025

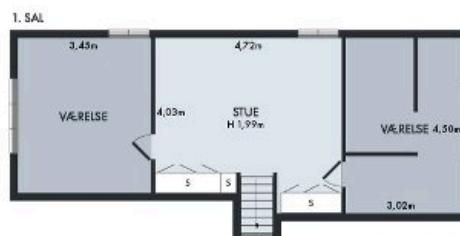




Adresse: Nordrupvej 45, Nordrup, 4200 Slagelse  
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 3500000843  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 9.4.2025



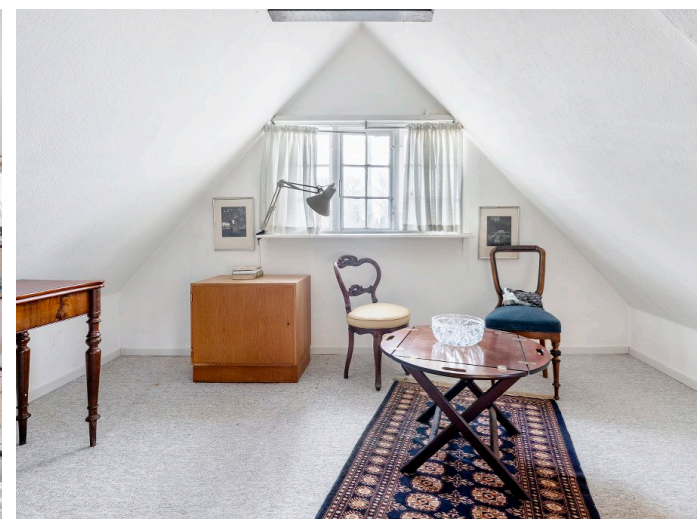
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nordrupvej 45, Nordrup, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 3500000843  
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 9.4.2025







Adresse: Nordrupvej 45, Nordrup, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 35000000843  
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Bolig  
Kommune: Slagelse Kommune  
Matr.nr.: 3C Nordrup By, Nordrupvester  
BFE-nr.: 2531953  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Nordrupvester Vandværk  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1864

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 697.000,00  
Grundværdi: 319.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 557.600,00  
Grundlag for grundskyld: 255.200,00

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

**Arealer\***

Grundareal udgør:	494 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	60 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	30 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	90 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	20 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	12 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	8 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

26.8.1971 Dok om brændsel/olielevering mv, Ikke til hinder for prioritering  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplade, indbygningsovn, emfang, opvaskemaskine, køle-/fryseskab og vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nordrupvej 45, Nordrup, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 35000000843  
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 9.4.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og luft-til-luft-varmepumpe

Oplysningerne stammer fra:

Energimærket angiver et beregnet varmemeforbrug baseret på kun oliefyret, suppleret af varmepumpen, men det må antages, at de fleste købere vil benytte brændeovnen primært, suppleret af varmepumpen, og derfor vil varmemeforbruget også blive væsentligt lavere end tallet i energimærket på 33.000 kr.

**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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Adresse: Nordrupvej 45, Nordrup, 4200 Slagelse  
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 35000000843  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 2.843,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.832,72	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 01.08.2024-01.08.2025	kr. 6.074,94	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation rest 2. uge og genbrug 4. uge - 240 liter container 2025	kr. 4.511,00	I alt
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 104,65	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning og syn 2025	kr. 785,66	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske samt finansiering,
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.152,73	herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
		kr. 495.000,00
		kr. 6.377,00
		kr. 4.850,00
		kr. 506.227,00

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.851 md./ 34.210 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.272 md./ 27.268 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: 9.4.2025. 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: Nordrupvej 45, Nordrup, 4200 Slagelse  
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 3500000843  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 9.4.2025

**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.

**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
Totalkredit A/S	Anden låntype	360.000,00	0	360.000,00	DKK	0			0				