

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: Sorøvej 73, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 1.700.000

Sagsnr.: 3500000456
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Hyggelig 3-længet landbrugsejendom med rødstensstuehus i jævn stand, diverse udlænger og 5,9 ha, beliggende centralt mellem Stenmagle og Ugerløse, sidstnævnte med Dagli'Brugs og andet indkøb. Der er kun ca. 4 km til Stenlille by, hvor der findes flere indkøbsmuligheder, skole, station og et godt socialt liv. Ejendommen ligger op til det unikke 8.000 ha store naturområde Åmosen. Kun ca. 20 km. til Holbæk, hvor Skovvejen går videre mod København.

Stuehuset, der er på 167 kvm, har en god lofthøjde og kræver en større opdatering, indeholder: Entre - Spisestue i gavlen mod øst - Stue med dobbeltdør ud til haven - Disponibelt rum/kontor med flot massiv trappe i træ til 1. salen - Køkken med plads til lille spisekrog - Toilet - Baggang med udgang til gårdspladsen.

1. salen, er indrettet med: Repos - Badeværelse - Stue med sep. pulterrum - Værelse - Værelse.

2 solide udlænger i tilknytning til stuehuset, samlet areal 350 kvm. Taget på udlængerne skal dog gås efter.

Jorden udgør et stort stykke og støder op til bygningssættet, bortset fra 2 mindre stykker på ca. ½ ha på den anden side af landevejen. Mod nord støder jorden op til Åmose Å.

Ejendommen ligger ud til Sorø-Holbæk hovedvejen, så har du behov for meget nemme tilkørselsforhold, eller måske vil etablere en gårdbutik, ligger ejendommen ideelt.

Ønsker du at bygge nyt, tillader Sorø Kommune normalt, at stuehuset kan rykkes mindst 20 m, sådan at det kommer længere væk fra vejen. Køber opfordres dog selv til at afklare dette med kommunen.

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: Kristina Offeren

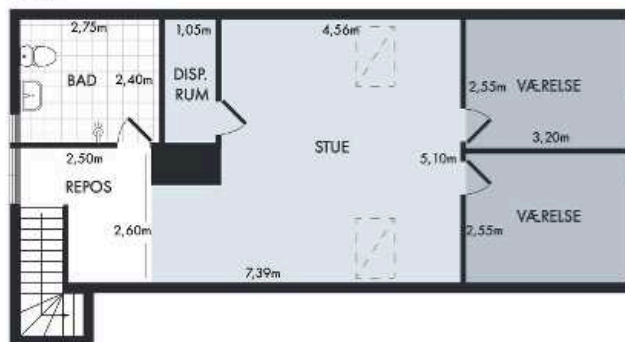
Adresse: Sorøvej 73, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 1.700.000

Sagsnr.: 3500000456
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.3.2025



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sorøvej 73, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 1.700.000

Sagsnr.: 3500000456
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.3.2025



Adresse: Sorøvej 73, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 1.700.000

Sagsnr.: 3500000456
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.3.2025



Adresse: Sorøvej 73, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 1.700.000

Sagsnr.: 3500000456
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.3.2025



Adresse: Sorøvej 73, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 1.700.000

Sagsnr.: 35000000456
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Bolig og landbrug
Kommune: Sorø Kommune
Matr.nr.: 30A Stenmagle By, Stenmagle m.fl.
BFE-nr.: 9365948 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Nyrup Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation: Centralvarme fra oliefyr
Opført/ombygget år: 1911

Arealer*
Grundareal udgør: 59579 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 103 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 64 m²
Boligareal i alt: 167 m²
Andre bygninger: 395 m²
-heraf Udlænge 350 m²
-heraf Anden bygning til
landbrug mv. 45 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.171.000,00
Grundværdi: 304.000,00
Evt. ejerboligværdi: 1.049.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 936.800,00
Grundlag for grundskyld: 243.200,00

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

Tilbehør:

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

Aftales nærmere ved handel.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.10.1900 Dok om vej mv
23.6.1951 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 30
17.12.1966 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 30
16.5.1975 Dok om byggelinier mv, Vedr. 22c
10.1.1978 Dok om oversigt mv, Vedr 6B, 30
5.7.1991 Dok om NVE, Vedr 30
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Sorøvej 73, 4296 Nyrup
Kontantpris: kr. 1.700.000

Sagsnr.: 35000000456
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra oliefyr

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er noteret som en landbrugsejendom, kan der i følge lovgivningen ikke udarbejdes tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring.

Køber opfordres derfor til nøje at gennemgå ejendommen og i samråd med egen byggesagkyndig.

I forbindelse med salget skal der ske en fordeling af købesummen mellem stuehuset, udlængerne og jorden. Sælger har endnu ikke fremlagt ønske hertil.

Anden bygning til landbrug mv., der er angivet i BBR-meddelelsen til 45 m², er faldet sammen og overtages således af køber.

Den anførte offentlige vurdering for 2023 er den foreløbige vurdering. Ejendomsværdiskatten og ejendomsskatten beregnes heraf, hvorfor der senere kan ske efterregulering.

Adresse: Sorøvej 73, 4296 Nyrup
 Kontantpris: kr. 1.700.000

Sagsnr.: 35000000456
 Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 4.777,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 2.383,36	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Bygningsforsikring 2025, anslået	kr. 6.500,00	I alt
Skorstensfejning og syn 2025	kr. 422,80	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation for 240 ltr. hver 2. uge 2025	kr. 3.708,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske samt finansiering,
Rottebekæmpelse 2025	kr. 491,20	herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.283,04	

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: 85.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 9.451 md./ 113.413 år. Netto ekskl. ejerudgift: 7.492 md./ 89.908 år v/ 27,25 %

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: 24.3.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Sorøvej 73, 4296 Nyrup
 Kontantpris: kr. 1.700.000

Sagsnr.: 35000000456
 Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.3.2025

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:

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
Dansk Landbrugs Realkreditfond	Anden låntype	347.266,76	336.913,45	336.913,45	DKK	-0,25	19.897,20	21,50	0	0			0