Peter Due Bolig siden 1964
Kongebrovej 47, 4180 Sorø
Ventemøllevej 2, 4293 Dianalund
mail@peterduebolig.dk
Ring 57832288
www.PeterDueBolig.dk

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: Skælskørvej 39, 4180 Sorø
Kontantpris: 675.000
Sagsnr.: 35000000412
Ejerudgift/md.: 1.835
Dato: 15.5.2022



Beskrivelse:

Investerings- og håndværkertilbud udlejet til en årlig leje på 66.000 kr., beliggende i landsbyen Lynge Eskilstrup, meget tæt på Sorø Golfbane og den skønne natur ved Tystrup Sø og Lorup Skov, ca. 5 km syd for Sorøs sydlige del Frederiksberg, hvor der findes skole, indkøb og togstation. Nemme tilkørselsforhold. Busstoppested lige ved huset.

Fotos er taget for 4 år siden, og ejendommen fremstår i dag med have og omgivelser i uplejet stand, lige som at boligen nu er beboet af lejer.

Villaen indeholder: Entre med trappe til 1. salen - Stor vinkelstue - Gammelt køkken - Gammelt badeværelse - Baggang med udgang til ældre udestue - Fyrrum.
1. salen er indrettet med: Stort repos/værelse med kvist - Gavlværelse.

Huset fremstår i jævn stand med pudset mur, termovinduer og eternittag. Opvarmning fra oliefyr.

Årlig lejeindtægt 66.000 kr. Lejeren har 1 års opsigelse og kan ikke opsiges af sælger, men skal opsiges af køber, hvis denne selv ønsker at bebo huset.

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

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Peter Due Bolig siden 1964
Kongebrovej 47, 4180 Sorø
Ventemøllevej 2, 4293 Dianalund
mail@peterduebolig.dk
Ring 57832288
www.PeterDueBolig.dk

Adresse: Skælskørvej 39, 4180 Sorø
Kontantpris: 675.000

Sagsnr.: 35000000412
Ejerudgift/md.: 1.835

Dato: 15.5.2022







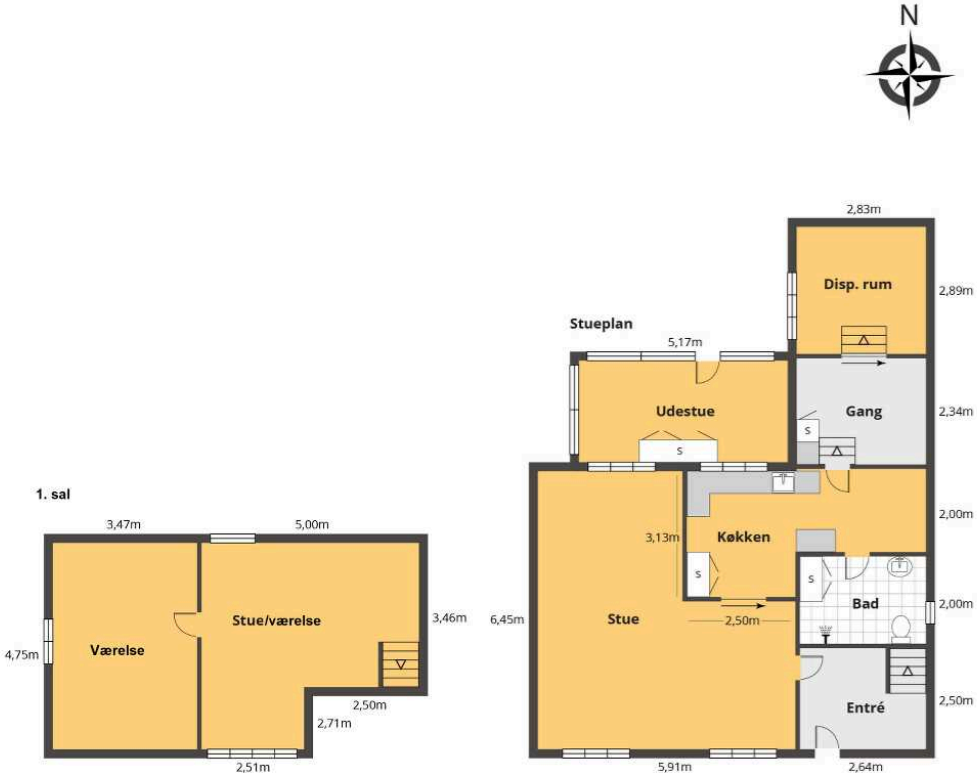


Peter Due Bolig siden 1964
Kongebrovej 47, 4180 Sorø
Ventemøllevej 2, 4293 Dianalund
mail@peterduebolig.dk
Ring 57832288
www.PeterDueBolig.dk

Adresse: Skælskørvej 39, 4180 Sorø
Kontantpris: 675.000

Sagsnr.: 35000000412
Ejerudgift/md.: 1.835

Dato: 15.5.2022



Vejledende plantegning uden ansvar

Peter Due Bolig siden 1964
Kongebrovej 47, 4180 Sorø
Ventemøllevej 2, 4293 Dianalund
mail@peterduebolig.dk
Ring 57832288
www.PeterDueBolig.dk

Adresse: Skælskørvej 39, 4180 Sorø
Kontantpris: 675.000

Sagsnr.: 35000000412
Ejerudgift/md.: 1.835

Dato: 15.5.2022








Peter Due Bolig siden 1964
Kongebrovej 47, 4180 Sorø
Ventemøllevej 2, 4293 Dianalund
mail@peterduebolig.dk
Ring 57832288
www.PeterDueBolig.dk

Adresse: Skælskørvej 39, 4180 Sorø
Kontantpris: 675.000
Sagsnr.: 35000000412
Ejerudgift/md.: 1.835
Dato: 15.5.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Sorø Kommune
Matr.nr.: 11A Lynge-Eskilstrup By, Lynge
BFE-nr.: 2504154
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme fra oliefyr
Opført/ombygget år: 1897

Arealer

Grundareal udgør:	1110 m^2
Grundareal ifølge:	Tingbogen
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m^2
Kælderareal:	0 m^2
Udnyttet tagetage:	40 m^2
Boligareal i alt:	125 m^2
Andre bygninger:	37 m^2
-heraf Udhus	15 m^2
-heraf Carport	15 m^2
-heraf Udhus	7 m^2
Bygningsareal ifølge:	BBR-meddelelse
- af dato:	01-12-2021

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 960.000,00
Heraf grundværdi: 391.100,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 660.000,00
Grundskatteloftsværdi:

Tilbehør:

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

Ingen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

22.2.1894 Dok om grøft mv
23.1.1965 Dok om adgangsbegrænsning mv
16.5.1975 Dok om byggelinier mv, Vedr 1K, 3D
21.12.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A
20.10.1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Peter Due Bolig siden 1964
Kongebrovej 47, 4180 Sorø
Ventemøllevej 2, 4293 Dianalund
mail@peterduebolig.dk
Ring 57832288
www.PeterDueBolig.dk

Adresse: Skælskørvej 39, 4180 Sorø | Sagsnr.: 35000000412 | Dato: 15.5.2022
Kontantpris: 675.000 | Ejerudgift/md.: 1.835

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 27.939,00 Forbrug: 2.972 liter olie
Udgiften er beregnet i år: 2017
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:

Såfremt køber erhverver ejendommen med henblik på udlejning/investering, vil handlen ikke være omfattet af reglerne om tilstandsrapport, ejerskifteforsikring mm.

Køber tilrådes til nøje at gennemgå ejendommen med egen håndværker/ byggesagkyndig.

Sælger oplyser, at taget i baggangen er utæt og skal udskiftes.

Udestuen er registreret som en carport i BBR:

Den anførte ejendomsværdiskat på 6.072 kr. skal ikke afholdes, hvis ejendommen er udlejet.

Ejeren af ejendommen er i tæt familie med Peter Due, der ejer Peter Due Bolig.

Peter Due Bolig siden 1964
Kongebrovej 47, 4180 Sorø
Ventemøllevej 2, 4293 Dianalund
mail@peterduebolig.dk
Ring 57832288
www.PeterDueBolig.dk

Adresse: Skælskørvej 39, 4180 Sorø
Kontantpris: 675.000
Sagsnr.: 35000000412
Ejerudgift/md.: 1.835
Dato: 15.5.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	6.072,00
Ejendomsskat 2021	9.140,27
Renovation rest 2. uge og genbrug 4. uge - 240 liter container 2021	2.740,00
Rottebekæmpelse 2021	77,76
Skorstensfejning og syn 2021	360,12
Ejendomsforsikring 01.08.2021-31.07.2022	3.627,57
Ejerudgift i alt 1. år:	22.017,72

Kontantbehov ved køb:	
Kontantpris/udbetaling	675.000,00
Tinglysningsafgift	5.850,00
I alt	680.850,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske samt 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 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.357 md./ 40.288 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.690 md./ 32.277 år v/ 27,35 %
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
Beregningsdato for realkreditlån: 15.5.2022. 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

Peter Due Bolig siden 1964
Kongebrovej 47, 4180 Sorø
Ventemøllevej 2, 4293 Dianalund
mail@peterduebolig.dk
Ring 57832288
www.PeterDueBolig.dk

Adresse: Skælskørvej 39, 4180 Sorø
Kontantpris: 675.000

Sagsnr.: 35000000412
Ejerudgift/md.: 1.835

Dato: 15.5.2022

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen gæld.

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	Anden lånetype				DKK	0							