

## 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: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Nordhøjvej 26 i det idylliske St. Torøje, hvor denne imponerende ejendom venter på at blive dit næste hjem. Beliggende i en landsby med hjertevarme og fællesskab, er dette stedet, hvor du kan skabe et liv fuld af gode minder og nære relationer.

Med hele 278 kvadratmeter boligareal byder denne ejendom på rigelig plads til den store børnefamilie eller evt. 2 familier. Fra de nye døre fra 2022 til det moderne HTH-køkken og det nyrenoverede tag, er dette hjem klar til at imødekomme alle dine behov. Det effektive pillefyr fra 2016 sikrer desuden, at varmen er både pålidelig og miljøvenlig.

Udenfor venter en skøn grund på 3328 kvadratmeter, hvor børnene kan lege frit og haven kan udfoldes efter lyst og behov. Samtidig ligger ejendommen i gåafstand til St. Torøjes eget forsamlingshus, hvor lokale begivenheder og sammenkomster styrker det tætte naboskab.

St. Torøje har også meget at byde på i nærområdet. Med kort afstand til Vemmetofte Strand kan du nyde skønne stunder ved vandet, og den hyggelige restaurant Skovfogedstedet ligger også inden for rækkevidde. Til dagligvareindkøb er der blot en kort tur til købmanden i Lyderslev, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. Spjellerup Friskole ligger desuden i kort afstand til ejendommen, hvor man både har vuggestue, børnehave samt skole.

Med alle disse faciliteter og den skønne beliggenhed i St. Torøje får du ikke blot et hjem, men en hel livsstil. Tag det første skridt mod dit drømmehjem i St. Torøje og oplev alt, hvad denne fantastiske ejendom har at byde på.

### 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: Mads Werner



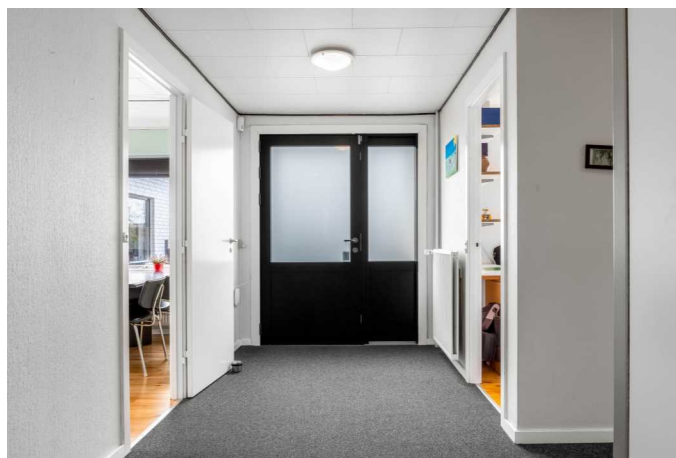
Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

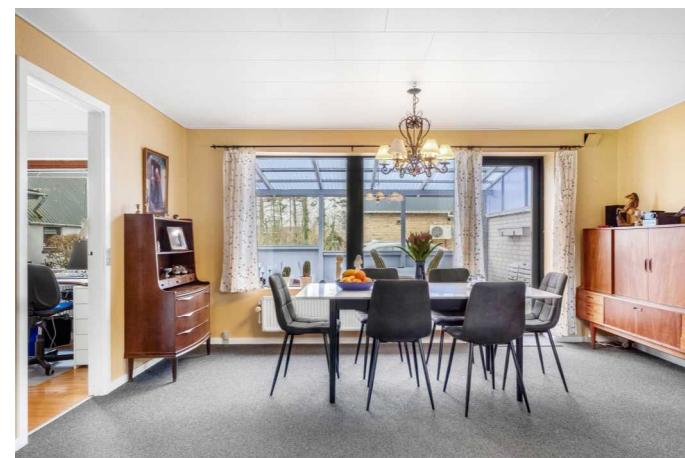
Dato: 26.04.2024



Set fra indkørsel



Fordelingsgang



Stue



Stue



Stue



Stue

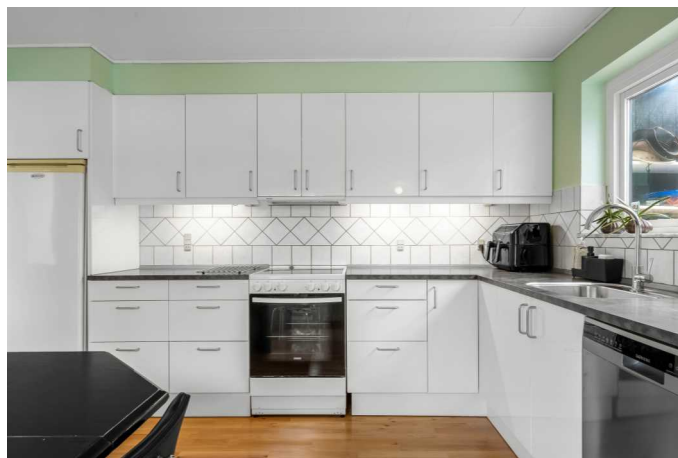
Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024



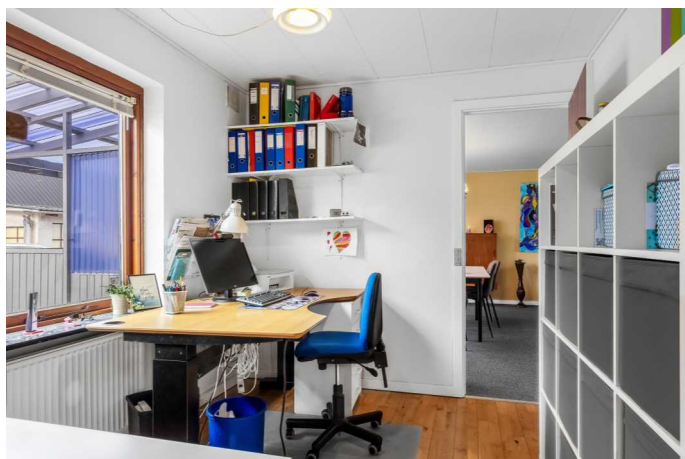
Køkken



Køkken



Køkken



Kontor



Soveværelse



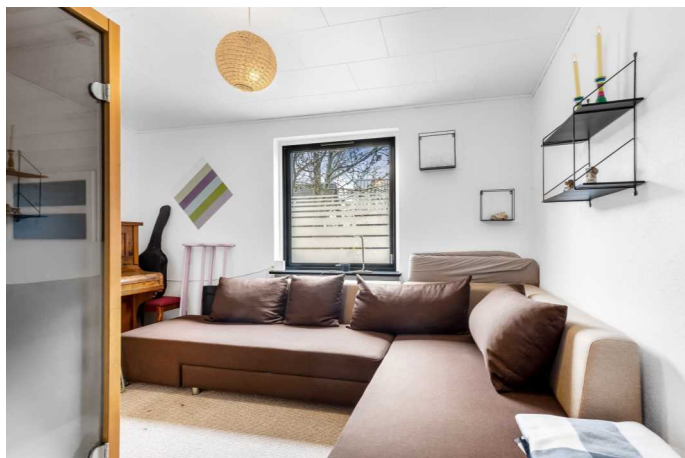
Værelse



Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024



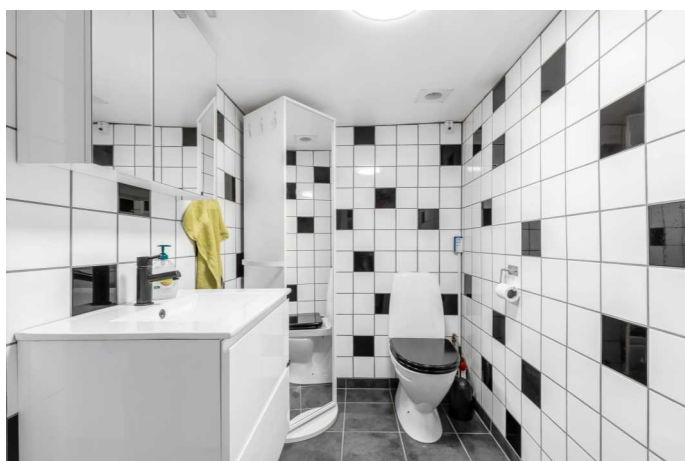
Værelse



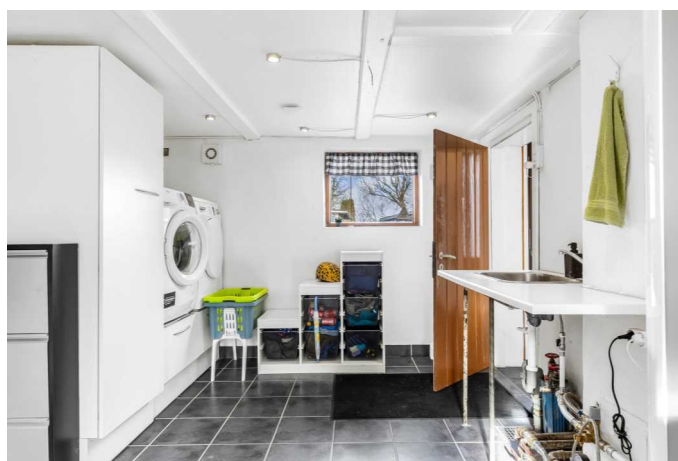
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

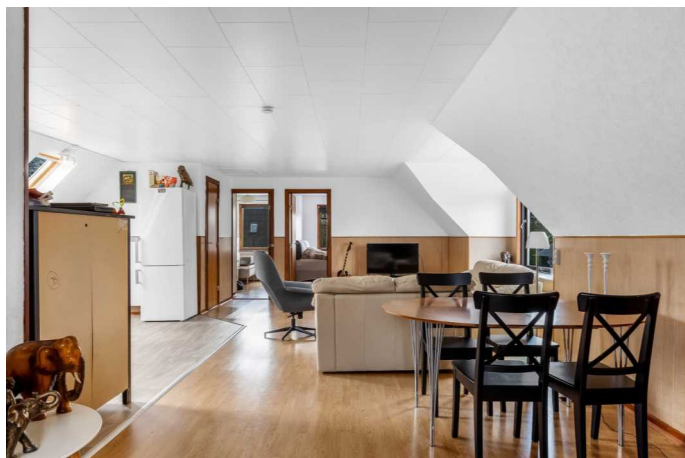


Trappe til 1. sal

Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024



Stue på 1. sal



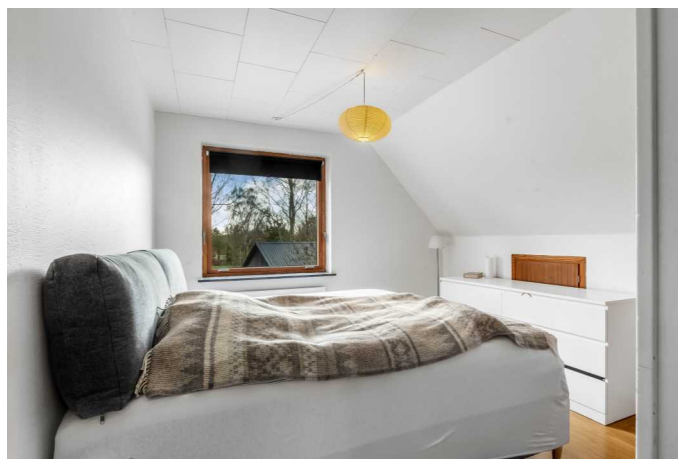
Stue på 1. sal



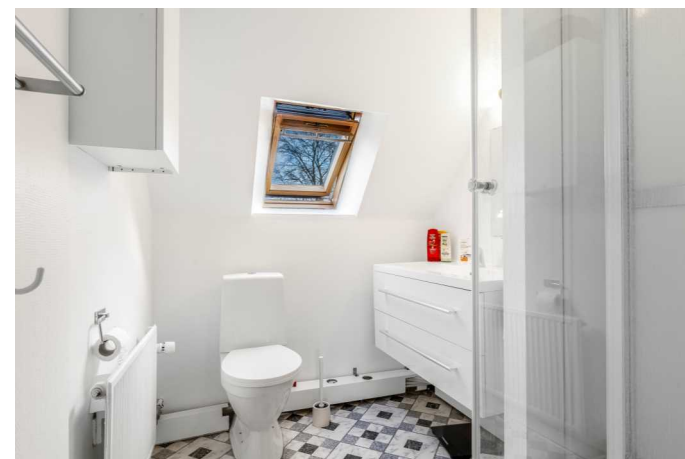
Køkken på 1. sal



Udsigt fra 1. sal



Værelse



Badeværelse



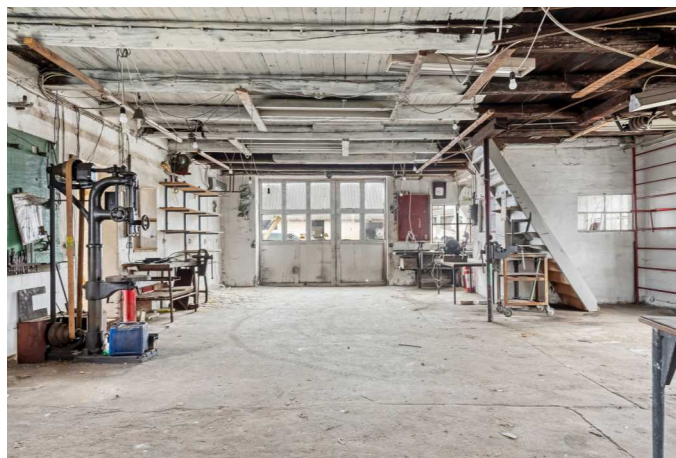
Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024



Værksted



Værksted



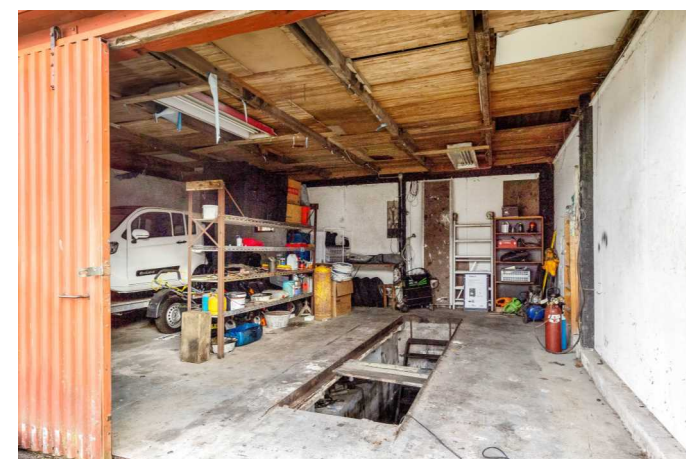
Værksted



Værksted



Loftrum over værksted



Garage



Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024



Set fra vejen



Indkørsel



Have



Have



Have



Have



Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024



Luffoto



Luffoto



Luffoto



Luffoto



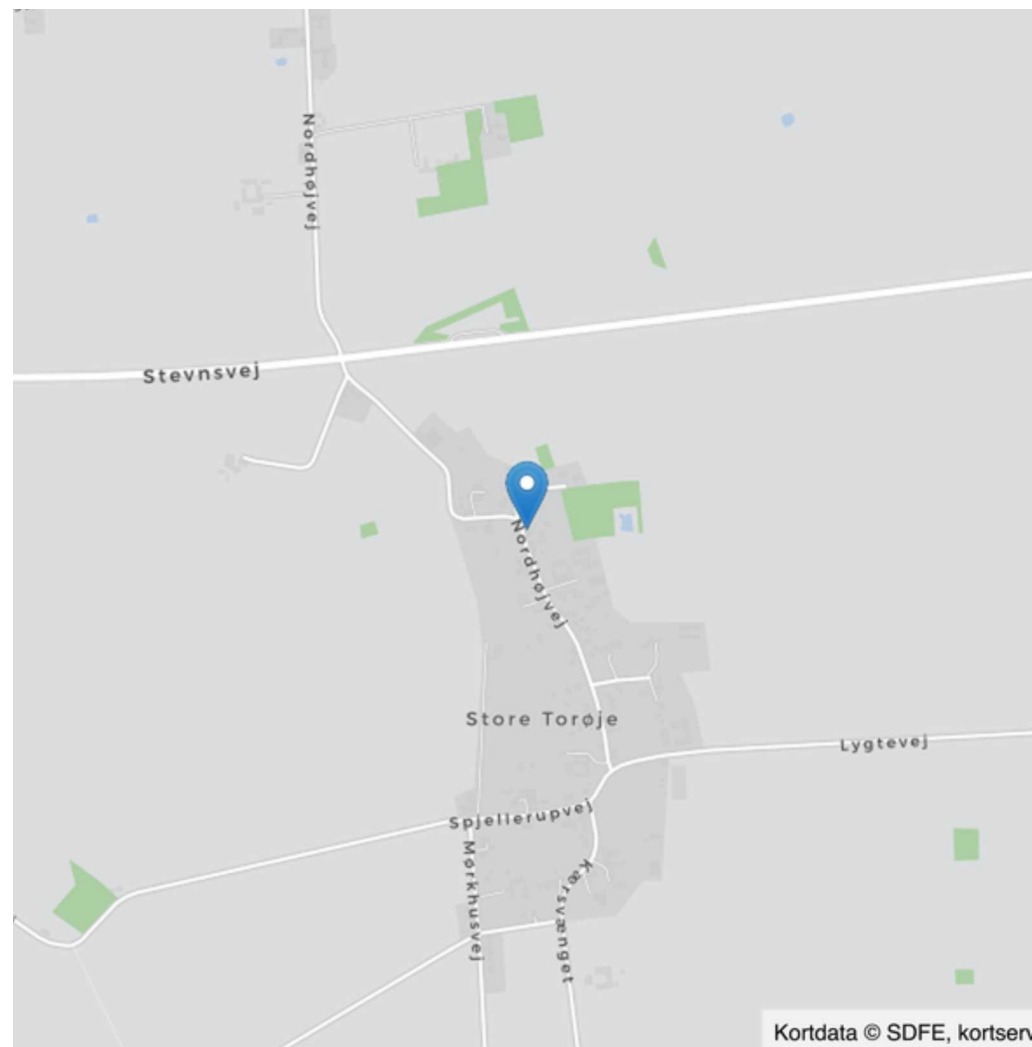
Luffoto



Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024





Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
 Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
 Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Ifølge: BBR-ejermødelelse  
 Kommune: Faxe  
 Matr.nr.: 48 St. Torøje By, Smerup  
 BFE-nr.: 2574810  
 Zonestatus: Landzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
 Varmeinstallation: Pillefyr  
 Opført/ombygget år: 1972

**Arealer\***

Grundareal udgør: 3.328 m<sup>2</sup>  
 Grundareal ifølge: Tingbogsattest  
 Hovedbyg. bebyg. areal: 201 m<sup>2</sup>  
 - heraf Indbygget udestue: 23 m<sup>2</sup>  
 Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
 Udnyttet tagetage: 100 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 278 m<sup>2</sup>  
 Andre bygninger: 496 m<sup>2</sup>  
 - heraf Garage: 51 m<sup>2</sup>  
 - heraf Carport: 33 m<sup>2</sup>  
 - heraf Udhus: 385 m<sup>2</sup>  
 - heraf Overdækket terrasse: 20 m<sup>2</sup>  
 - heraf Drivhus: 7 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
 Ejendomsværdi: 3.544.000 kr.  
 Grundværdi: 1.104.000 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.835.200 kr.  
 Grundlag for grundskyld: 883.200 kr.

Bygningsareal ifølge Oplyst af teknisk forvaltning  
 - af dato: 05.02.2024

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 08.04.1954 lbnr. 911316-27 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 27\_A\_567

**Planer:**

Kommuneplan: Faxe Kommuneplan 2021-2033  
 Kloakopland - KS9E  
 Varmeplan - Varmeplan 2022



Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if Skadeforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.500                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

##### **Jordforurening**

Noget af grunden er kortlagt på vidensniveau V1 efter Jordforureningsloven.



Adresse: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
 Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
 Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	7.066	Kontantpris/udbetaling	2.495.000
Husforsikring	10.357	Halv ejerskifteforsikringspræmie	10.000
Ejendomsværdiskat	14.460	Tinglysningsafgift af skødet	16.850
Skorstensfejning	528	I alt	2.521.850
Rottebekæmpelse, anslået	150		
Renovation, anslået	4.609		
Ejerudgift i alt 1 år	37.169		

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/nettoydelser 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.307 md./ 171.686 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.353 md./ 136.231 år v/26,88%  
 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: 23.04.2024

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: 1/8 - 1/2

**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: Nordhøjvej 26, St Torøje, 4640 Faxe  
 Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: WB-24029  
 Ejerudgift/md.: 3.097

Dato: 26.04.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
DLR Kredit A/S/1% Obligationslån	Obligationslån	1.491.256	1.491.256	1.175.185	DKK	1	82.905	26,00	4,42			Nej	