



Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske landejendom på Teestrupvej 22, 4690 Haslev! Her får du en sjælden mulighed for at eje et charmerende og rummeligt hjem, perfekt for dig, der drømmer om både natur, plads og moderne komfort – alt sammen blot en kort køretur fra Haslev Centrum.

Med 252 kvadratmeter bolig i fremragende stand er dette hjem både rummeligt og hyggeligt. Indenfor mødes du af store lyse rum, hvor der er plads til hele familien og til sociale sammenkomster. Huset byder på en indbydende og funktionel planløsning med store værelser, skønne opholdsrum og et moderne køkken, der bliver boligens naturlige samlingspunkt.

Ejendommen prydes af velholdte længer på i alt 727 kvm - heraf 200 kvm halmloft - som åbner op for et væld af muligheder. Her kan du udleve drømmen om dyrehold, værksted eller kreativ udfoldelse – kun fantasien sætter grænser. Længerne står i flot stand og indbyder til mange forskellige anvendelser, uanset om du ønsker plads til hobbyprojekter, lager eller arbejdsrum.

Bæredygtigt Pilerensningsanlæg

Som et ekstra plus er ejendommen udstyret med et pilerensningsanlæg – en miljøvenlig løsning, der er både bæredygtig og økonomisk fordelagtig. Dette anlæg sørger for, at ejendommen lever op til moderne krav om miljøbevidsthed og gør boligen attraktiv for den miljøbevidste køber.

Perfekt Beliggenhed

Selvom du her bor midt i den fredelige natur, er der kun en kort afstand til Haslev Centrum. Dette gør boligen ideel for dig, der ønsker at kombinere det bedste fra begge verdener – det landlige og det bynære. Skole, indkøb og offentlig transport er inden for rækkevidde, hvilket gør hverdagen let og bekvem.

Drømmer du om luft, lys og landlig idyl, men stadig tæt på byens bekvemmeligheder? Teestrupvej 22 er stedet, hvor dine drømme kan blive til virkelighed. Kontakt os allerede i dag for en fremvisning!

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: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025



Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025



Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025



Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025



Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

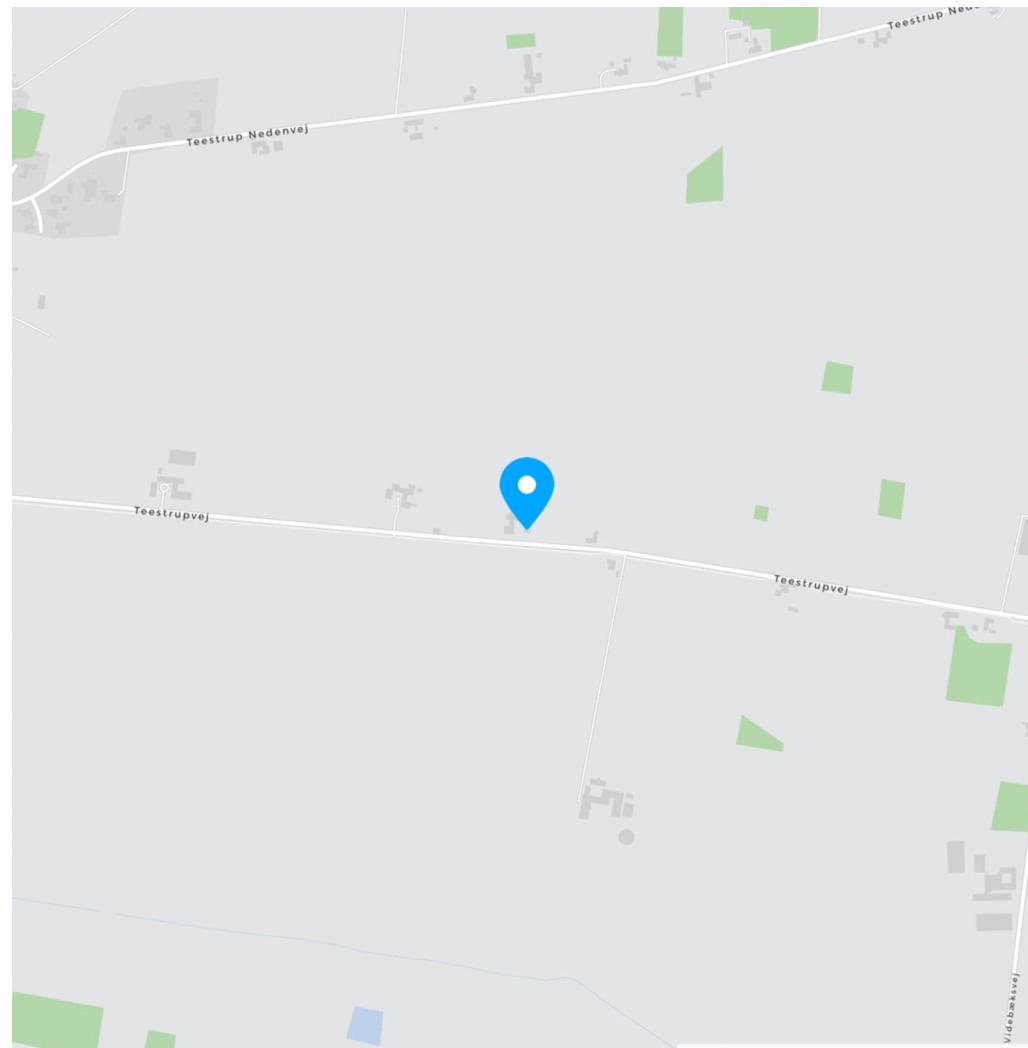
Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

EST. 2021
**WERNER
BOLIGER**





Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk



Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

11 e Teestrup By, Teestrup

Arealer i alt

Areal

1,5000 ha

1,5000 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Lade til foder, afgrøde mv
Nr. 3 Værksted med indbyg. udhus

Areal

442 m²

285 m²

Heraf boligareal

727 m²

Bygningsareal i alt

Købesummens fordeling

Ejerboligen
Jorden
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)
Rest til fordeling
Købesum i alt

kr. 3.000.000
kr. 300.000
kr. 695.000
kr. -400.000
kr. 3.595.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Lade til foder, afgrøde mv
Værksted med indbyg. udhus
Andre bygninger i alt

kr.
kr.
kr. 695.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
Ejendommen forsynes fra alment vandværk
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvandning

☐ Ja ☒ Nej
☒ Ja ☐ Nej
☐ Ja ☒ Nej
☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej
☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Ingen drift

Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	11 e Teestrup By, Teestrup
BFE-nr.:	9823302
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)
Varmeinstallation:	Pillefyr- og brændefyr
Opført/ombygget år:	1885/1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.205.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.165.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.764.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	1,5000 ha
Boligareal i alt:	252 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	94 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Driftsbygninger m.v.:	727 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.09.1953 Dok om trigonometrisk station
Nr. 2 lyst d. 01.09.1953 Dok om trigonometrisk station
Nr. 3 lyst d. 01.09.1953 Dok om trigonometrisk station
Nr. 4 lyst d. 20.01.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 23.02.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer:

Kommuneplan
Spildevandsplan

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Skabsfryser mrk. Gram, køleskab mrk. Gram, opvaskemaskine mrk. Siemens, emhætte mrk. Blomberg, komfur mrk. Voss,
Flagstangen medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.720 Forbrug: 8,50 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr- og brændefyr
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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.996	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld bolig	kr.	7.456	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.875
Husforsikring	kr.	10.627	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Skorstensfejning	kr.	1.122	I alt	kr.	3.641.325
Rottebekæmpelse ANSLÆT 2025	kr.	438	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation ANSLÆT 2025	kr.	5.000			
Tømning af trixtank ANSLÆT 2025	kr.	994			
Ejerudgift i alt 1 år		34.633			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.985 md./ 227.819 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.297 md./ 183.559 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 på 3 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: 19.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej**Andre forhold af væsentlig betydning:****Beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen:**

Der er på ejendommen sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Kontakt kommunen for yderligere oplysninger

Kloakering:

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er spildevandskloakeret.

Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om spildevandsændring. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

Om efterregulering af ejendomsskatter:

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet



Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk



Adresse: Teestrupvej 22, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: WB-24217
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 19.09.2025

Staldbygning 527 kvm er bygning 2 og 3 på BBR-meddelelsen

Køber er oplyst om, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af dette samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.