



Smerupvej 2
St. Spjellerup
4653 Karise

PRIS	470.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.687
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.135
EJERUDGIFT (MD.)	1.267
BOLIGAREAL	75 m ²
GRUNDAREAL	365 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1884
SAGSNUMMER	31630001133
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E

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: Smerupvej 2, St. Spjellerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 470.000

Sagsnr.: 31630001133
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

Ejendommen:

Hyggeligt bondehus i 1,5 plan med et boligareal på 75 kvm og et tilhørende udhus på 16 kvm der anvendes til kombineret vaskehus, fyrrum og opbevaring. Ejendommen er beliggende i den hyggelige landsby Spjellerup med godt 1 km til den lokale Spjellerup friskole og få km til stranden og de smukke skove ved Vemmetofte Kloster samt Karise med indkøb og tog. Hyggelig lukket have, med skøn gammel terrasse og skygekroge samt et uregistreret havekur. Ejendommen opvarmes ved oliefyr og brændeovn.

Boligen:

Boligen indeholder: Entre med opgang til 1. sal og adgang til et gammelt badeværelse. Badeværelset er indrettet med skabsarrangement og brus. Køkken i hvidt med skabe og overskabe med glaslåger. Opholdsstue med brændeovn og udgang til haven. 1. sal indeholder et stort rum med mulighed for opdeling. Vaskerum og disponibelt rum i udhus.

Området:

Karise har en del at byde på, og rummer alt til den lille børnefamilie. Lokalsamfundet er præget af en fantastisk opbakning fra borgerne fra byen, der er engagerende i at udvikle byen og tage ansvar for de lokale foreninger. Der er gode indkøbsmuligheder med både Super Brugsen, 365'er og en mindre handelsgade. En god skole, børnehus fra 0-6 år samt SFO og private dagplejere. Karise har et velfungerende foreningsliv med bl.a. Karise idrætsklub. Der er kort afstand til skoven, få kilometer til vandet og 20 km til Køge centrum.

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.

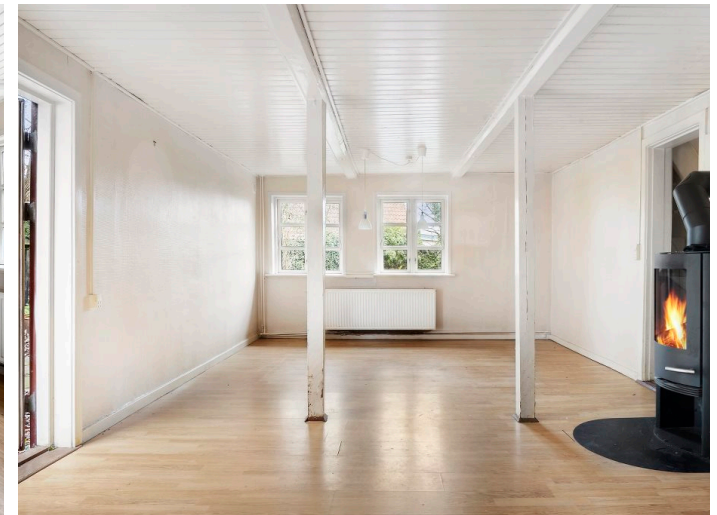
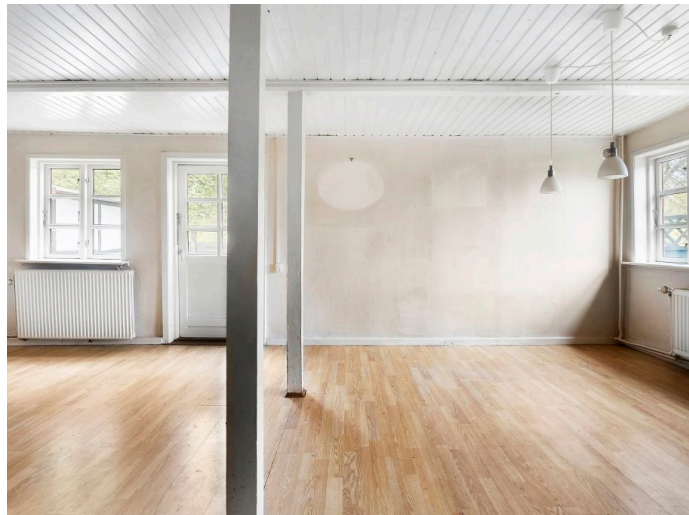
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nanna Søndergaard

Adresse: Smerupvej 2, St. Spjellerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 470.000

Sagsnr.: 31630001133
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 30.3.2025



Adresse: Smerupvej 2, St. Spjellerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 470.000

Sagsnr.: 31630001133
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

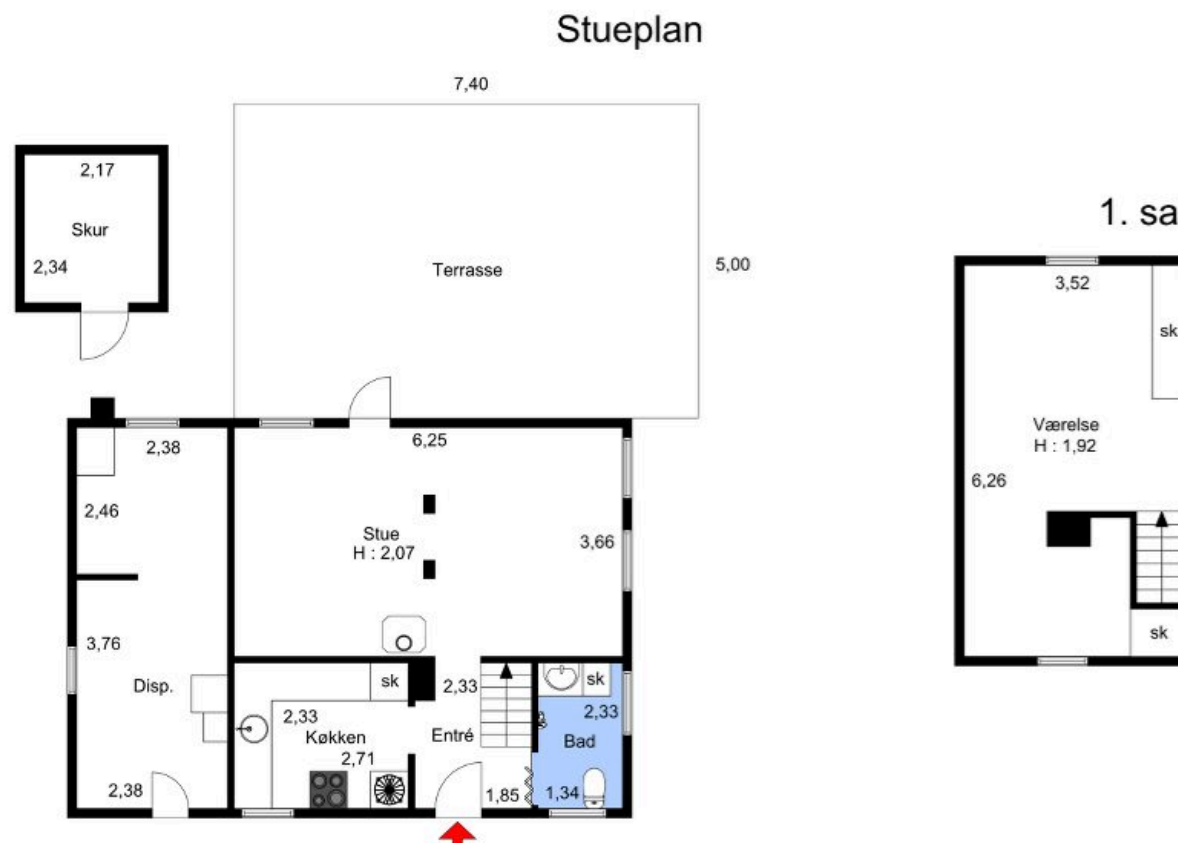
Dato: 30.3.2025



Adresse: Smerupvej 2, St. Spjellerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 470.000

Sagsnr.: 31630001133
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 30.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Smerupvej 2, St. Spjellerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 470.000Sagsnr.: 31630001133
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 1n St. Spjellerup By, Spjellerup
BFE-nr.: 2588498
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1884

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 799.000,00
Grundværdi: 541.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 639.200,00
Grundlag for grundskyld: 432.800,00

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

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

type: Komfur mærke:

type: Køleskab mærke:

type: Emhætte mærke:

type: Vaskemaskine mærke:

Medfølger uden ansvar fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	365 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	44 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	31 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
-heraf Udhus	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

17.10.1882 Dok om at træer ikke må plantes indenfor 3 alen på begge sider af hegnet mellem 1F og 1N, og må ejeren af 1F lade spildevandet fra 1F passere i en rende langs 1N
8.4.1954 Dok om byggelinier mv
8.4.1954 Dok om byggelinier mv
8.4.1954 Dok om byggelinier mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Smerupvej 2, St. Spjellerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 470.000Sagsnr.: 31630001133
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.800,00 Forbrug: 14.600 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeov

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Olieforbrug kr. 21.000 og elforbrug kr. 2.800 jf. 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 som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kirkebyggelinje:

Ejendommen er beliggende indefor kirkebyggelinjen jf. kort fra arelinfo.

Om andre forhold af væsentlig betydning henvises til ejendomsdatarapporten.

Udbetaling:

Udbetalingen i nærværende salgsopstilling er angivet som 5% af den kontante købesum i h.t. gældende lovgivning om standardfinansiering. Udbetalingen i købsaftalen kan være ændret i forbindelse med handlen og vil fremgå af købsaftalens afsnit 13.1.1.

BBR

Bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-meddelelsen.

Der gøres opmærksom på, at der er følgende uoverensstemmelser imellem BBR og ejendommens faktiske forhold/tilstandsrapporten (TR): Nedenstående overtages som det er og forefindes.

- 9 kvm udhus mangler registrering på BBR jf. oplyst i tilstandsrapporten.

Brændeovn:

Brændeovnen er fra 2016 jf. dokumentation fra skorstensfejer og trykprøvningsattest.

Skabe på plantegning:

Køber er blevet gjort opmærksom på at plantegningen er vejledende. Det kan derfor ikke garanteres, at de indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.

Kontakt ejendomsmægler for nærmere information

Adresse: Smerupvej 2, St. Spjellerup, 4653 Karise
 Kontantpris: kr. 470.000

 Sagsnr.: 31630001133
 Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 3.259,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 3.462,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 2.765,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer	kr. 791,69	I alt
Røttebekæmpelse	kr. 112,18	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mfl.
Renovation Faxe jf. takstblad, anslået	kr. 4.810,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.200,79	

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: 2.687 md./ 32.246 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.135 md./ 25.624 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 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: 30.3.2025. 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:** Ingen

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: Smerupvej 2, St. Spjellerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 470.000

Sagsnr.: 31630001133
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 30.3.2025

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.