

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: Strøvej 61, Strø, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 12160000962
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

I den lille, hyggelige landsby Strø tæt på Skævinge og Gørlose står denne villa med bindingsværk og stråtag klar til nye ejere. Huset har en lang historie med sig kan bryste sig med at have fungeret som både byens apotek og pigeskole tilbage i tiden.

Huset er godt indrettet og har mange muligheder, men trænger til opdatering indendørs og udendørs. Som det står nu, får I 154 kvadratmeter fordelt mellem halvandet plan, der byder på et køkken, to stuer, et badeværelse og tre værelser med mulighed for endnu ét på førstesalen. Udenfor venter en lille, lukket have og en gårdhave, der kan gøres hyggelig. Velkommen til.

Ejendommen er en ældre sag fra år 1800 og fremstår med gul facade, sort bindingsværk og et godt nyere stråtag fra 2007.

Indenfor skal I først se køkkenet, som nemt kunne opdateres med nye elementer, hvis det ønskes. Den ene side udgør også en bardisk, så gæster kan følge madlavningen over et glas vin. I åben forbindelse ligger de to stuer i forlængelse af hinanden, hvor I kan indrette en spisesstue og en dagligstue, der bliver varmet op af brændeovnen på de kolde dage. Her ses charmerende, fritlagte bjælker, der vidner om husets historie. Videre kommer et soveværelse samt et ældre badeværelse med brus, der kan moderniseres efter jeres behov. Både entre, køkken og badeværelse er med vandbåren gulvvarme. På førstesalen finder I yderligere to værelser, og her har I mulighed for at etablere et tredje.

Udenfor har I en lille, overkommelig lukket have, der er nem at passe og rummer plads til børnenes leg og farverige bede. På den anden side af huset er der en gårdhave, som I kan gøre rigtig hyggelig.

Med adresse på Strøvej 61 bosætter I jer tæt på kirken. I kan cykle til Skævinge på ti minutter, hvor I også finder skole, pasningstilbud og indkøbsmuligheder, og Gørlose ligger omkring fire kilometer væk og byder på samme muligheder. Sidst men ikke mindst er der kun få kilometer til den meget eftertragtede privatskole "Sigerslev Øster Privatskole".

Lyder det hyggeligt?, så kontakt os 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: Alexander Toft Rasmussen

Adresse: Strøvej 61, Strø, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 12160000962
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

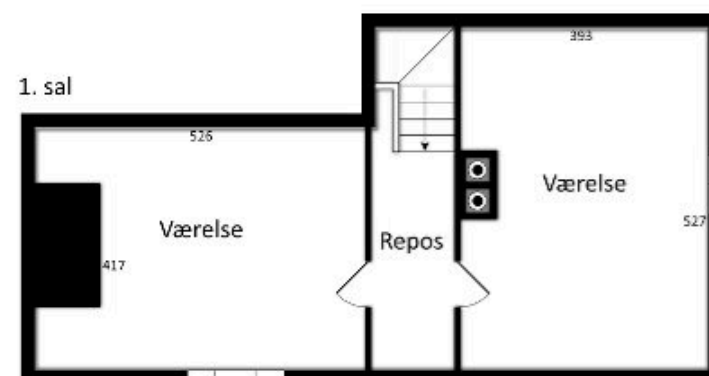
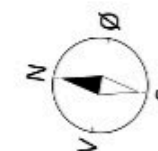
Dato: 25.3.2025



Adresse: Strøvej 61, Strø, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 12160000962
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 25.3.2025



Adresse: Strøvej 61, Strø, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 12160000962
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød Kommune
Matr.nr.: 32 Strø By, Strø
BFE-nr.: 2289653
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1800 / 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.672.000,00
Grundværdi: 800.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.337.600,00
Grundlag for grundskyld: 395.900,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab mr. Samsung, fryser mrk. Samsung, ovn mrk. Matador, kogeplader mrk. Matador, emhætte mrk. Blomberg, vaskemaskine mrk. Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	360 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	104 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Carport	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.6.1927 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
13.1.1955 Dok om vandværk mv, Om resp se akt
21.11.1955 Dok om vandværk mv
28.8.1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A
3.12.2020 DEKLARATION

Brændeovn:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Strøvej 61, Strø, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 12160000962
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police ved råd, udvidet vand og skadedyr

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

sælgers seneste årsforbrug er uoplyst da den har været lejet ud

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: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

EJENDOM I BYZONE:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Finansiering:

place2live anbefaler køber at søge rådgivning i pengeinstitut/kreditforening med henblik på beregning af alternative finansieringsmuligheder.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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 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.

Adresse: Strøvej 61, Strø, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 12160000962
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.821,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.385.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.628,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.309,00
Husforsikring	kr. 10.598,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 86,51	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Renovation	kr. 5.048,00	I alt	kr.	1.403.559,00
Skorstensfejer anslået	kr. 550,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.732,27			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.727 md./ 92.728 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.182 md./ 74.180 år v/ 26,29 %

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: 25.3.2025. 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:** Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

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: Strøvej 61, Strø, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 12160000962
Ejerudgift/md.: kr. 2.394

Dato: 25.3.2025

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
Totalkredit	Anden lånetype	825.000,44	825.000,44	805.885,18	DKK	1,00	74.999,81	13,00	7,82				

Vil du se mere..?



Få mere information
på place2live.dk

*Kontakt din lokale
place2live butik*

Du finder din mægler her

Place2Live Hillerød
Sdr. Jernbanevej 16B
3400 Hillerød
Tlf. 4820 3040
3400@place2live.dk

Place2Live Gribskov
Vestergade 1
3200 Helsingør
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk

Udstilling
Place2live Smidstrup
Smidstrup Strandvej 57
3250 Gilleleje
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk