

## 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: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024



### Beskrivelse:

I landlige omgivelser, men alligevel helt tæt på Store Heddinge, finder I denne karakteristiske ejendom, der præsenterer sig med et nydeligt og harmonisk udtryk, en tårnhøj vedligeholdelsesstandard og ikke mindst en god planløsning. Huset er indrettet i to selvstændige boliger. Haven er anseelig og fuld af muligheder, men alligevel ikke større, end at den er overkommelig at passe.

I bosætter jer på Skovvejen 10, og fra jeres fremtidige adresse er den smukke udsigt en af de mest bemærkelsesværdige kvaliteter. I kan se langt ud over de flade marker til horisonten. Hegn og krat bryder stedvist udsynet, men højt til himlen er der altid. Her er stille, og ikke desto mindre er afstanden til byskiltet end ikke en kilometer. I Store Heddinge kan I tilgå alt, hvad I kunne tænkes at få brug for. Det gælder for både skole, pasningstilbud og indkøb, men også for specialbutikker, idrætsfaciliteter, offentlig transport og meget mere.

Ejendommen fremstår udefra med en gennemført æstetik. De tre længer, der udgør stuehuset, har de seneste tre år undergået væsentlige forbedringer, og det er da også en medvirkende årsag til, at det hele står så flot, som det gør. Der er i hele stueplan gulvvarme, udskiftet vinduer, ligesom der er nye døre inde og ude. Taget er også efterset, hvorved levetiden er forlænget. Der er installeret solceller og en luft-til-vand-varmepumpe og indlagt nye elinstallationer. Derudover omfatter ændringerne nye gulve i størstedelen af huset, gipslofter, opdatering af badeværelser samt udskiftning af begge køkkener.

Det samlede beboelsesareal er på 383 kvadratmeter, så pladsen er rigelig. Her er der mulighed for at etablere et flergenerationskollektiv. Haven er forsynet med en stor gårdsplads, urtehave, flere terrasser og græs. Høje træer kaster svalende skygger om sommeren. Terrassen bag laden bliver et af jeres favoritsteder, og endelig skal den rummelige lade fremhæves for dens mange muligheder.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning eller yderligere information allerede i dag.

### 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: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024



Set fra vejen



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

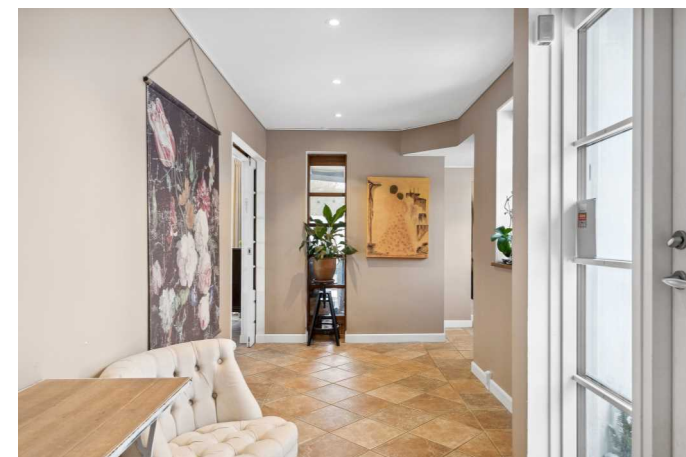
Dato: 03.05.2024



Køkken



Trappe



Gang



Arbejdsværelse



Arbejdsværelse



Repos



Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024



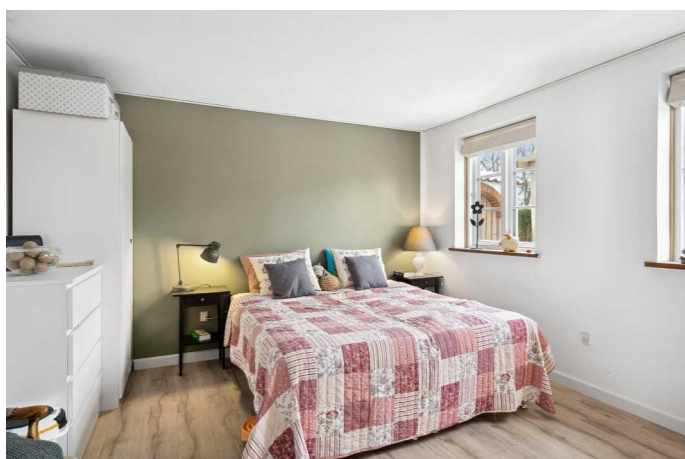
Soveværelse



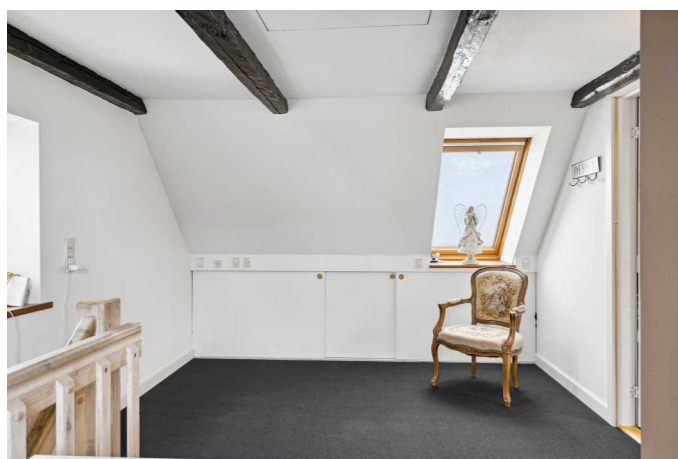
Værelse



Badeværelse



Værelse



Repos



Stue - Bolig 2

Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024



Stue - Bolig 2



Køkken - Bolig 2



Køkken - Bolig 2



Køkken - Bolig 2



Køkken - Bolig 2



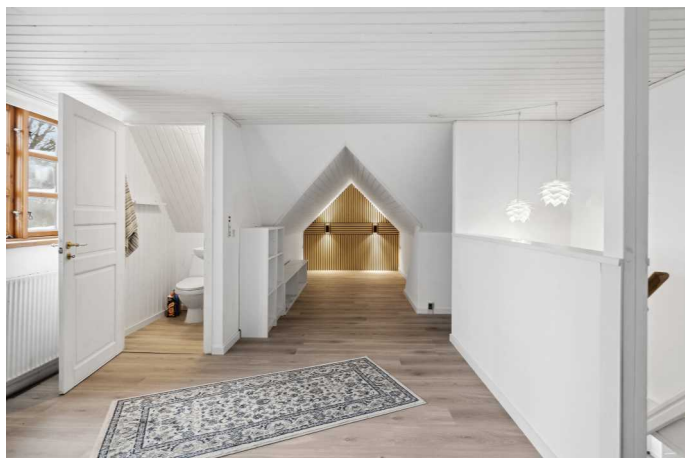
Badeværelse - Bolig 2



Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

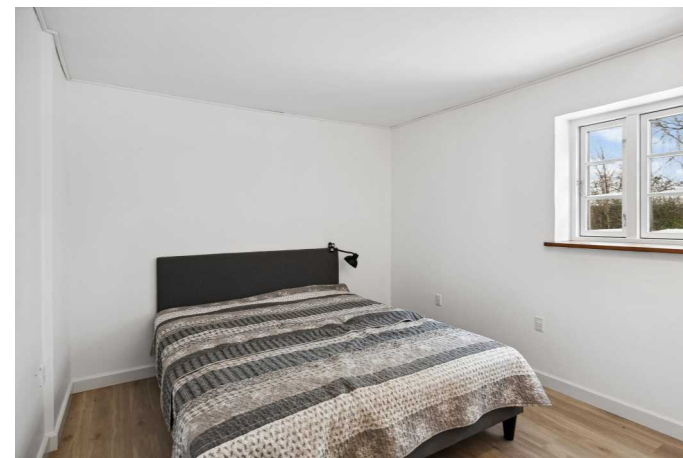
Dato: 03.05.2024



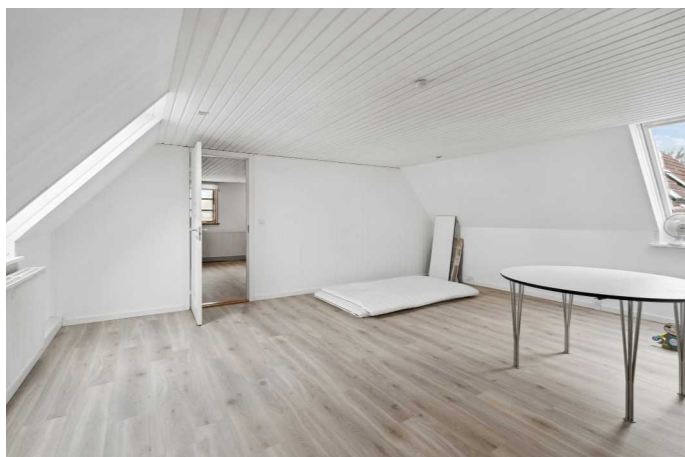
Værelse - Bolig 2



Repos - Bolig 2



Værelse - Bolig 2



Værelse - Bolig 2



Værelse - Bolig 2



Gildesal



Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024



Bryggers



Lager



Udendørs



Altan



Terrasse



Udendørs



Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024



Terrasse



Luffoto



Luffoto

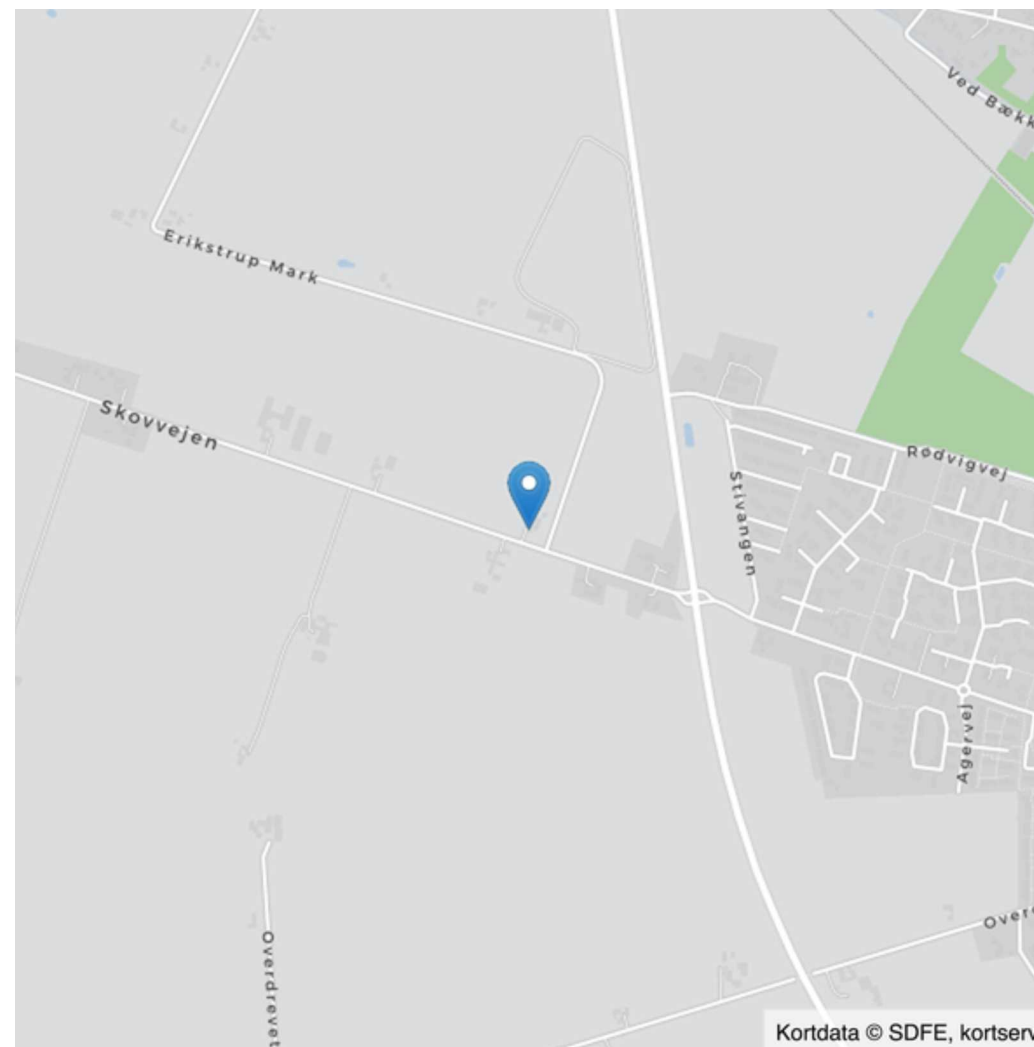


Set fra vejen

Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024





Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 2 fam.  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Stevns  
 Matr.nr.: 127 d St. Heddinge Markjorder  
 BFE-nr.: 5389836  
 Zonestatus: Landzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1927/1995

**Arealer\***

Grundareal udgør: 2.350 m<sup>2</sup>  
 Hovedbyg. bebyg. areal: 271 m<sup>2</sup>  
 - heraf Garage 35 m<sup>2</sup>  
 Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
 Udnyttet tagetage: 147 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 383 m<sup>2</sup>  
 Andre bygninger: 169 m<sup>2</sup>  
 - heraf Carport 49 m<sup>2</sup>  
 - heraf Udhus 120 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
 BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
 Ejendomsværdi: 4.279.000 kr.  
 Grundværdi: 957.000 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.423.200 kr.  
 Grundlag for grundskyld: 765.600 kr.

\* 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):  
 2 x Køle/fryseskab mrk. Ikea, 2 x Køleskab mrk. Ikea, 2 x Opvaskemaskine mrk. Ikea, 2 x Indbygningsovn mrk. Ikea, 2 x  
 Induktionskogeplade mrk. Ikea, 2 x Mikroovn mrk. Ikea, 2 x Emhætte mrk. Ikea.

Bemærk; følgende medfølger ikke: Skabsfryser, vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 04.08.1952 lbnr. 907523-27 Tillægstekst Dok om  
 forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn:  
 27\_A\_659  
 Nr. 2 lyst d. 08.06.1977 lbnr. 4789-27 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:  
 27\_F\_80  
 Nr. 3 lyst d. 28.08.2013 lbnr. 1004770397 Filnavn:  
 f1644cc4-2538-4671-b469-3bd1a37220ce

**Planer:**

Kommuneplan: Stevns Kommuneplan 2021-2033  
 Varmeplan: Strategisk varmeplan 2022

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Andet  
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 C.

#### 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.

##### **Bevaringsværdig bygning**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig niveau 6 på en skala fra 0-9, jf. FBB.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

##### **Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser**

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.458	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.354	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	9.153	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.284	I alt	kr.	4.028.350
Skorstensfejning	kr.	566			
Rottebekæmpelse	kr.	304			
Skorstensfejer, anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1 år		39.119			

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.902 md./ 274.820 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.136 md./ 217.635 år v/27,10%  
 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: 02.05.2024  
 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: Skovvejen 10, 4660 Store Heddinge  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: WB-23216  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 03.05.2024

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
Ingen													