

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: Fejøvej 5, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024



Beskrivelse:

I den aktive stationsby Hårlev på Stevns ligger dette halve dobbelthus, som er velindrettet, lyst og klar til, at I flytter ind. Til huset hører en have med orangeri, og I får også glæde af en dobbelt carport med skur. Boligen er løbende moderniseret, og senest er døre og vinduer udskiftet i 2015.

Det er helt i bunden af et fredeligt vænge, at I finder jeres kommende bolig. Der er langstrakte marker på den anden side af hækken i baghaven, og Hårlev Byskov breder sig få skridt fra adressen. Samtidig er der kort afstand til både sportsfaciliteter, skole, pasningstilbud og indkøbsmuligheder, og også Hårlev Station når I hurtigt på cykel. Derudover kan I nemt køre til Køge og tilgå motorvejen. Endelig er Stevns halvøen i høj grad et mangeartet, spændende naturlandskab, og særligt Stevns Klint er et besøg værd.

Huset toner frem med rødstensfacade, hvide vinduesrammer og hvidt stakit. Integreret med bygningen ses carporten, og via denne kan I gå direkte om i haven. Haven er nem og består hovedsageligt af græs, mens hovedattraktionen er det fritstående Willab Garden-orangeri på muret sokkel.

Inden døre i boligen møder I et moderne, lyst interiør. Køkkenet og stuen er husets opholdsrum, hvor der er god plads til at indrette særskilte sektioner og samle familien. Dobbeldøre åbner til en sydvendt terrasse i haven, og sollyset strømmer også ind i hjemmet. Dernæst får I glæde af fire regulære værelser, et badeværelse med bruseniche og et bryggers med egen indgang.

Alt i alt er der skønne timer i vente her, hvad angår både bolig og beliggenhed. Lad os vise jer hele herligheden. Book 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: Fejøjvej 5, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024



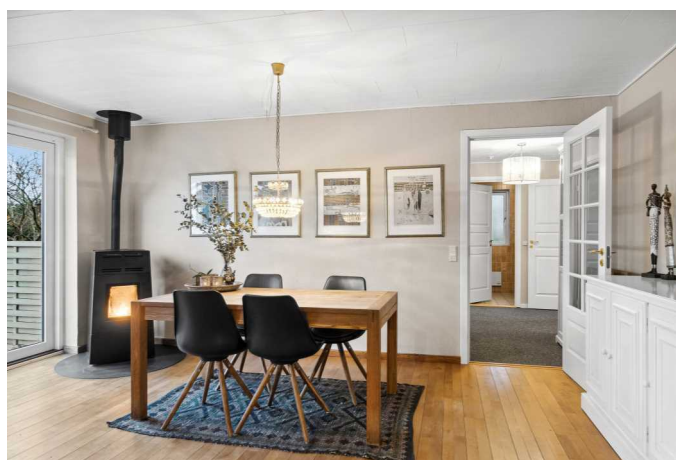
Stue



Stue



Stue



Spisestue



Indendørs

Adresse: Fejøvej 5, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024



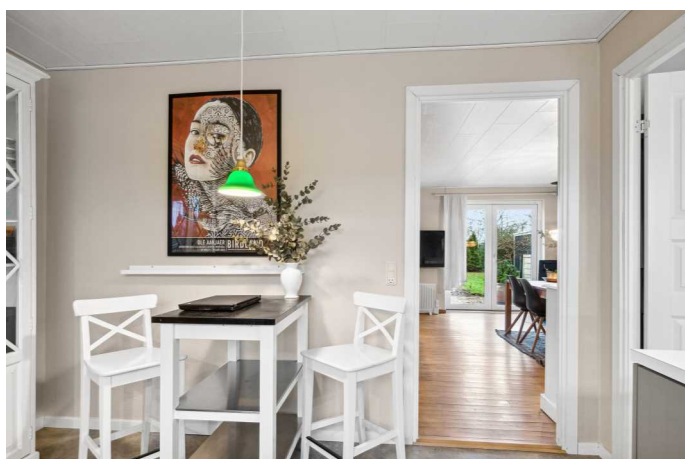
Køkken



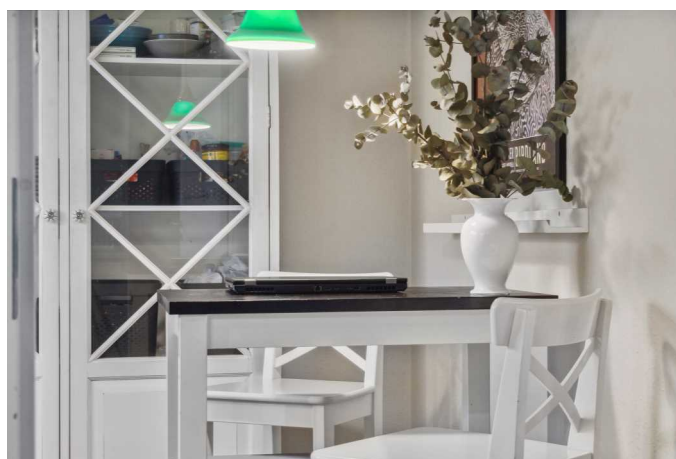
Køkken



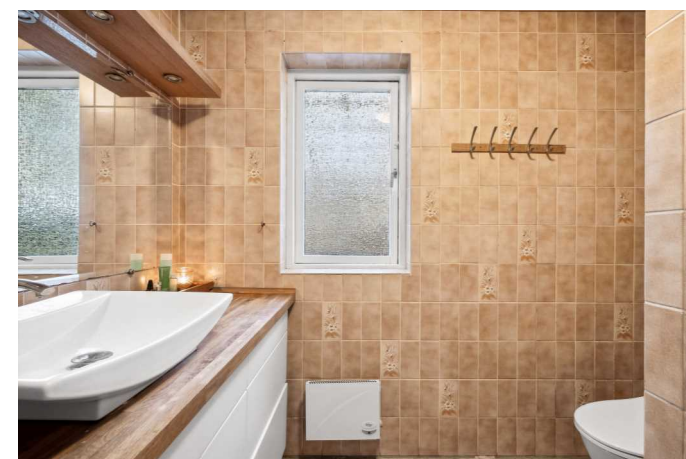
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Fejøjvej 5, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024



Soveværelse



Værelse



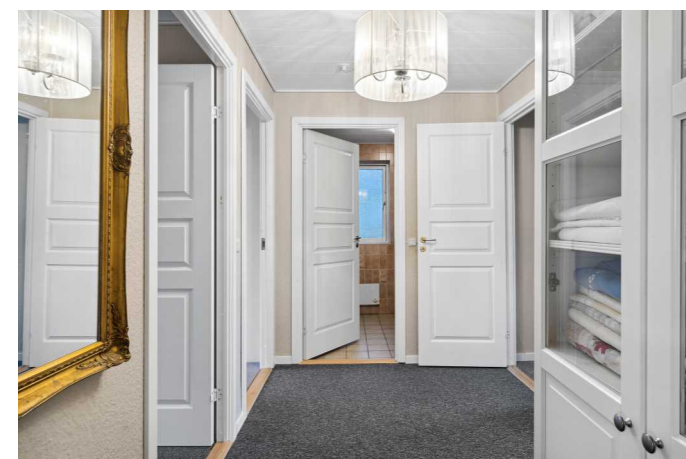
Værelse



Arbejdsværelse



Bryggers



Gang

Adresse: Fejbovej 5, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024



Udendørs



Adresse: Fejøvej 5, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
Ejerudgift/md.: 1.840

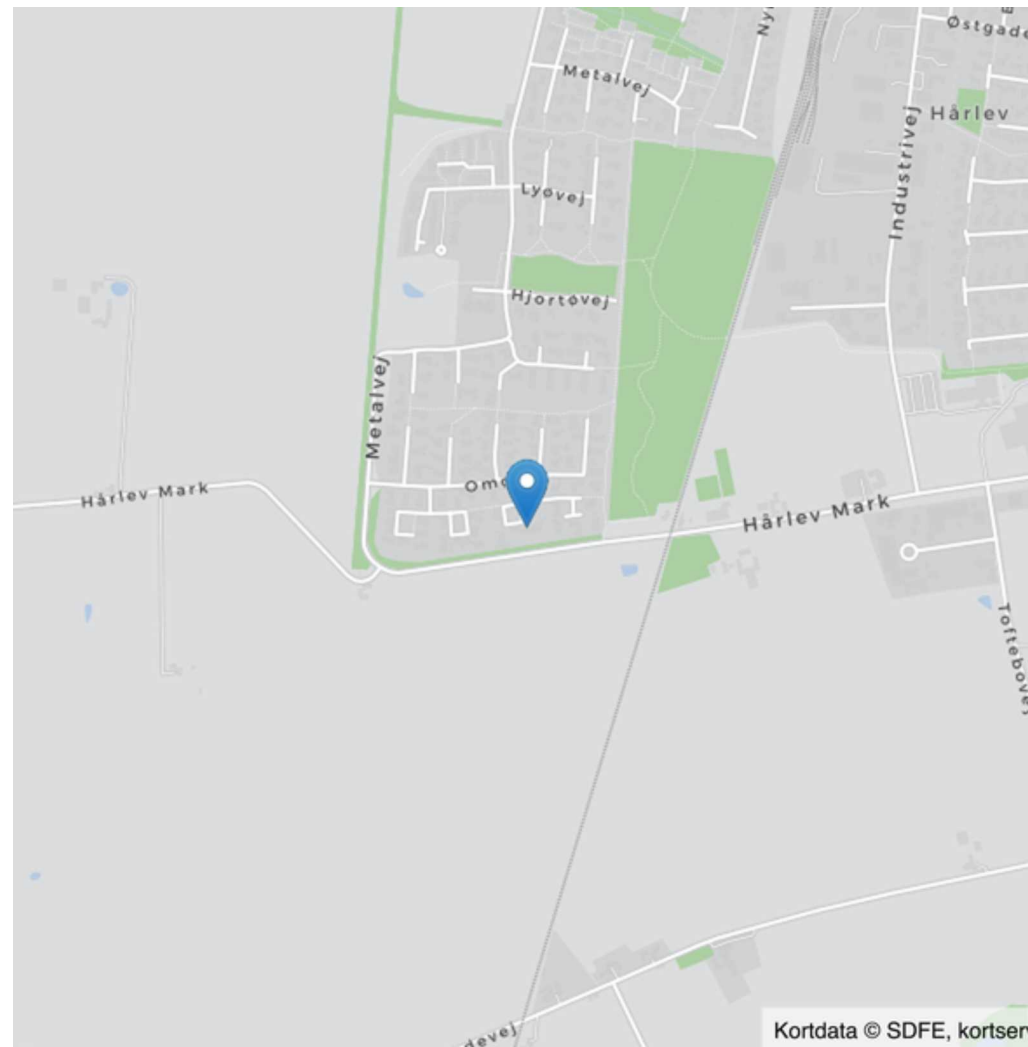
Dato: 15.04.2024



Adresse: Fejøvej 5, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024



Adresse: Fejøvej 5, 4652 Hårlev
 Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
 Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Halvt dobbelthus
 Må benyttes til: Beboelse
 Ifølge: BBR-ejermeddelelse
 Kommune: Stevns
 Matr.nr.: 12 h Hårlev By, Hårlev
 BFE-nr.: 2592996
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1985

Arealer*

Grundareal udgør: 595 m²
 - heraf vej 70 m²
 Grundareal ifølge: Tingbogsattest
 Hovedbyg. bebyg. areal: 105 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 105 m²
 Andre bygninger: 64 m²
 - heraf Carport 50 m²
 - heraf Udhus 14 m²
 Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk
 forvaltning
 - af dato: 08.11.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.03.1985 lbnr. 5805-19 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Filnavn: 19_AB_276

Planer:

Lokalplan nr. 195
 Kommuneplan: Stevns Kommuneplan 2021-2033
 Varmeplan: Strategisk varmeplan 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
 Ejendomsværdi: 1.673.000 kr.
 Grundværdi: 775.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.338.400 kr.
 Grundlag for grundskyld: 620.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køle/fryseskab mrk. Samsung, Opvaskemaskine mrk. Bosch, El-komfur mrk. Siemens, Emhætte mrk. Thermex, Vaskemaskine mrk. Electrolux,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fejøvej 5, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.517 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er udregnet ud fra det årlige forbrug i energimærket: 6.840 kWh ganget med
dagsprisen på el: kr. 1,83 = 6.840 * 1,83 = 12.517,20

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forurening i byzoner

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Fejøvej 5, 4652 Hårlev
 Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
 Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	5.146	Kontantpris/udbetaling	1.995.000
Husforsikring	5.137	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.655
Ejendomsværdiskat	6.826	Tinglysningsafgift af skødet	13.850
Renovation	4.284	I alt	2.015.505
Skorstensfejning	566		
Rottebekæmpelse	127		
Ejerudgift i alt 1 år	22.086		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.372 md./ 136.468 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.003 md./ 108.036 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 12.04.2024

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 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: Fejøvej 5, 4652 Hårlev
 Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: WB-23226
 Ejerudgift/md.: 1.840

Dato: 15.04.2024

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.187.347	1.227.505	1.199.739	DKK	3,88	86.564	26,00	4,83			Nej	