

## 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: Askelunden 38, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 845.000

Sagsnr.: WB-24023  
Ejerudgift/md.: 721

Dato: 10.04.2024



### Beskrivelse:

I hjertet af det naturskønne Store Heddinge, præsenterer denne nye udbygning en enestående mulighed for at realisere din boligdrøm. Med seks byggemodnede grunde, der spænder fra 700 til 823 kvadratmeter, tilbyder dette projekt den perfekte kulisser for at skabe et hjem skræddersyet til din families ønsker og behov. Med en bebyggelsesprocent på 35 %, er der rigeligt med plads til at udfolde arkitektoniske visioner og personlige præferencer i opførelsen af jeres drømmehjem.

Disse grunde er strategisk placeret for at kombinere det bedste fra to verdener: Nærheden til Store Heddinge bys livlige centrum og den ro, der følger med at bo i tæt forbindelse med naturen. Inden for kort afstand finder du alt, hvad der er nødvendigt for en behagelig hverdag, herunder et bredt udvalg af butikker, en god skole, daginstitutioner og en svømmehal. For de sportsinteresserede tilbyder byen mange aktive sportsklubber, der understøtter et sundt og aktivt fællesskab.

Store Heddinge er ikke kun kendt for sine lokale faciliteter, men også for sin lette adgang til det omkringliggende naturlandskab og kulturelle skatte. Med en togstation inden for rækkevidde og kun en 10-minutters kørsel til den maleriske kystby Rødvig, åbner der sig en verden af oplevelser. Rødvig byder på en dejlig badestrand, UNESCO-verdensarvet Stevns Klint, og det innovative Stevns Experience ved Boesdal Kridtbrud, der tilbyder unikke kulturelle og naturmæssige oplevelser.

Denne nyudstyknings i Store Heddinge er mere end blot et sted at bygge et hus; det er en invitation til at blive en del af et fællesskab, der værdsætter kvalitetsliv, natur og kultur. Her har du muligheden for at skabe et hjem, der ikke kun opfylder dine praktiske behov, men også beriger dit liv med skønhed, natur og et stærkt lokalsamfund.

### 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: Askelunden 38, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 845.000

Sagsnr.: WB-24023  
Ejerudgift/md.: 721

Dato: 10.04.2024





Adresse: Askelunden 38, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 845.000

Sagsnr.: WB-24023  
Ejerudgift/md.: 721

Dato: 10.04.2024



---

Adresse: Askelunden 38, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 845.000

Sagsnr.: WB-24023  
Ejerudgift/md.: 721

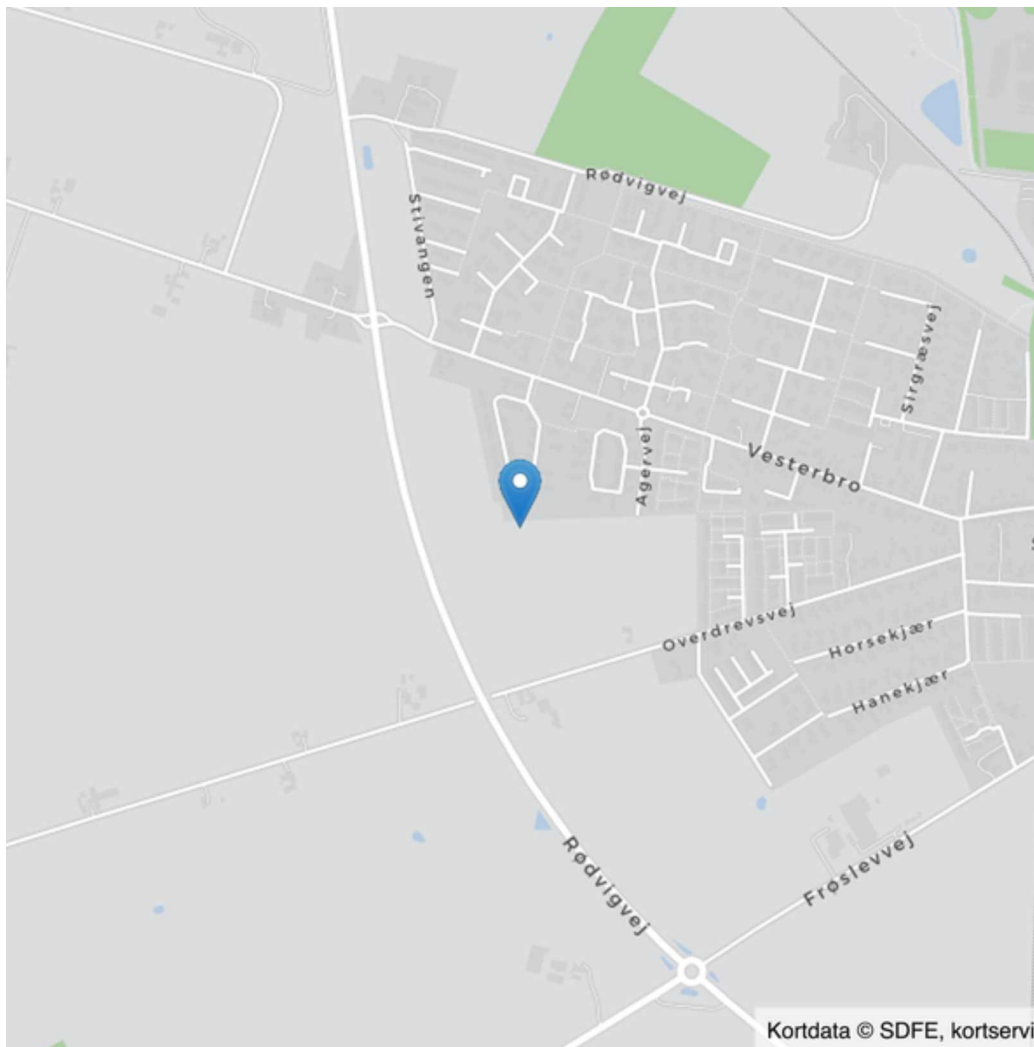
Dato: 10.04.2024



Adresse: Askelunden 38, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 845.000

Sagsnr.: WB-24023  
Ejerudgift/md.: 721

Dato: 10.04.2024





Adresse: Askelunden 38, 4660 Store Heddinge  
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 845.000

Sagsnr.: WB-24023  
 Ejerudgift/md.: 721

Dato: 10.04.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Ifølge: Stevns  
 Kommune: Stevns  
 Matr.nr.: 118 s St. Heddinge Markjorder  
 BFE-nr.: 100665436  
 Parcel nr.:  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Fælles privat vandværk  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Offentlig

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
 Ejendomsværdi: 450.000 kr.  
 Grundværdi: 450.000 kr.  
 Grundlag for grundskyld: 360.000 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør: 700 m<sup>2</sup>  
 - heraf vej  
 Grundareal ifølge: Tingbogsattest

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening: Ja**

Navn:  
 Pligt til medlemskab:  
 Sikkerhed til foreningen: Nej  
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Servitutter:**

Ingen pt.

**Planer:**

Lokalplan nr. 208  
 Kommuneplan: Stevns Kommuneplan 2021-2033

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået da grunden er under udstykning og endnu ikke vurderet. Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning herom hos egen rådgiver.

**Om anslået offentlig grundværdi og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsoptillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsoptillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Forurening i byzoner**

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

Adresse: Askelunden 38, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 845.000

Sagsnr.: WB-24023  
Ejerudgift/md.: 721

Dato: 10.04.2024

Oplysning om jordbundsforholdervitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden bliver byggemodnet inden salg. Grunden bliver tilsluttet el, vand og kloak inden salg.

Køber skal selv tilslutte varme og afholder alle omkostninger i den forbindelse.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgssopstillingen.

Adresse: Askelunden 38, 4660 Store Heddinge  
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 845.000

Sagsnr.: WB-24023  
 Ejerudgift/md.: 721

Dato: 10.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Røttemekæmpelse, anslået	150	Kontantpris/udbetaling	845.000
Ejendomsskat, anslået	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	6.950
Gtrundejerforeningskontingent, anslået	3.500	I alt	851.950
Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".			
Ejerudgift i alt 1 år	8.650		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.623 md./ 67.471 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.322 md./ 51.863 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: 10.04.2024

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 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: Askelunden 38, 4660 Store Heddinge  
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 845.000

Sagsnr.: WB-24023  
 Ejerudgift/md.: 721

Dato: 10.04.2024

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
Ingen													