



Frøslev Bygade 15  
Frøslev  
4660 Store Heddinge

PRIS	545.000
UDBETALING	30.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.090
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.451
EJERUDGIFT (MD.)	1.783
BOLIGAREAL	137 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.650 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1825
SAGSNUMMER	36800000663
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: Frøslev Bygade 15, Frøslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 36800000663  
Ejerudgift/md.: kr. 1.783

Dato: 30.3.2025



### Beskrivelse:

#### **Ejendommen:**

Har du hænderne skruet godt på? Søger du en ejendom med masser af potentiale, god albuaplads, højt til himlen og hyggelige omgivelser, til en absolut overkommelig pris. Så skal du se nærmere her.

Denne ejendom er beliggende på en stor og opvokset grund på 1.650 kvm til åbne marker. Ejendommen ligger fint tilbagetrukket på grunden med haven mod vest. Hovedhuset er 112 kvm bebygget areal og 82 uudnyttede kvm på 1. salen jf. bbr. En kærlig hånd og du har et par rigtig gode, store, udhuse som fx kan bruges til et rigtig godt værksted og en garage/carport, i alt er der registreret 110 kvm. udhus under tag, så det giver altså rigtig god plads at boldre sig på. Hele herligheden er beliggende i den hyggelige lille landsby Frøslev, midt på Stevns hvor man bla kan blive en del af et godt fælleskab med bla et frivilligt bylaug.

#### **Boligen:**

Ejendommen har et bebygget areal 112 kvm. 1. salen er 82 kvm, der er udnyttet 25 kvm, som er disponibelt rum. Stueplan indeholder: Vindfang, køkken/alrum i delvis åben forbindelse med opholdsstuen. Fra køkkenet er adgang til viktualierum. Fordelingsgang til 2 værelser, lille disp. rum med vandvarmer. Bryggers og badeværelse. Ejendommen trænger til gennemgribende renovering både ude og inde. Opvarmes bla. via luft til luft varmepumpe. Det er muligt at ansøge om fleksboligtilladelse hos kommunen.

#### **Området:**

Store Heddinge har togforbindelse til Køge 2 x i timen og flere busforbindelser. Store Heddinge byder på et godt lokalt samfund med en aktiv boldklub og en nyere flot svømmehal. I Stevnshallen er der bl.a. håndbold, badminton, motionscenter og volleyball. Gode indkøbsmuligheder og butikker samt caféer og restauranter i bymidten. Sætter du dig på cyklen kan du hurtigt komme ud til den smukke Stevns Klint og den dejlige badestrand ved den idylliske fiskerby i Rødvig.

### 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: Frøslev Bygade 15, Frøslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 3680000663  
Ejerudgift/md.: kr. 1.783

Dato: 30.3.2025

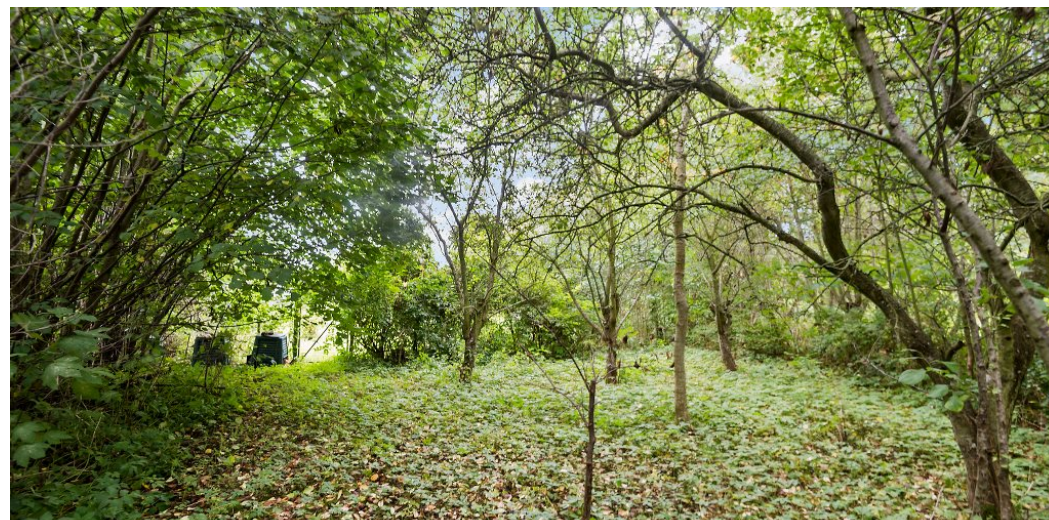




Adresse: Frøslev Bygade 15, Frøslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 36800000663  
Ejerudgift/md.: kr. 1.783

Dato: 30.3.2025

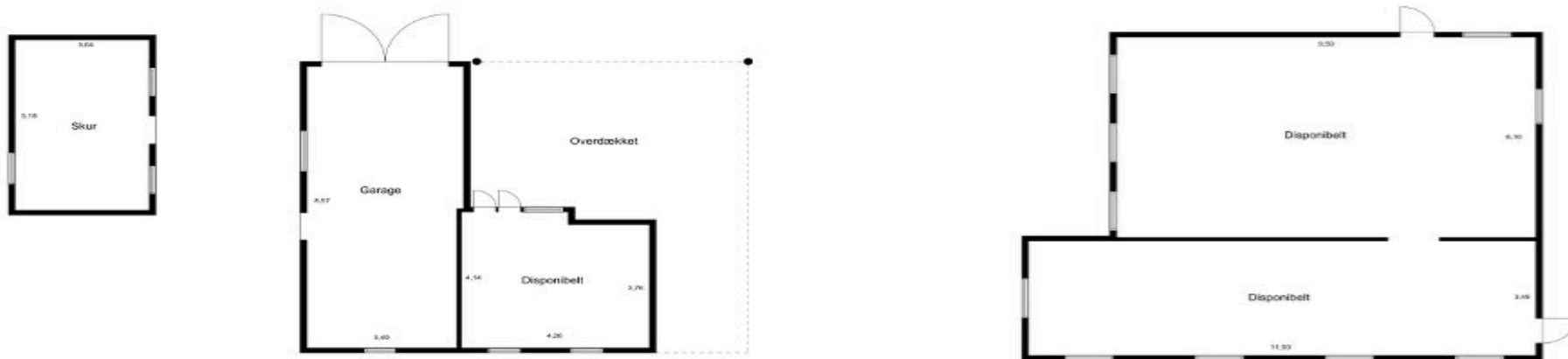




Adresse: Frøslev Bygade 15, Frøslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 36800000663  
Ejerudgift/md.: kr. 1.783

Dato: 30.3.2025



## Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Frøslev Bygade 15, Frøslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 36800000663  
Ejerudgift/md.: kr. 1.783

Dato: 30.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Stevns

Matr.nr.: 45a Frøslev By, Frøslev

BFE-nr.: 2570361

Zonestatus: Landzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

Varmeinstallation: Varmepumpe

Opført/ombygget år: 1825 / 1952

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022

Ejendomsværdi: 1.335.000,00

Grundværdi: 743.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.068.000,00

Grundlag for grundskyld: 594.400,00

\* Læs nærmere 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):

type: mærke:

type: mærke:

type: mærke:

type: mærke:

type: mærke:

type: mærke:

type: mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør: 1650 m<sup>2</sup>

Hovedbyg.bebyg.areal: 112 m<sup>2</sup>

Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>

Udnyttet tagetage: 25 m<sup>2</sup>

Boligareal i alt: 137 m<sup>2</sup>

Andre bygninger: 210 m<sup>2</sup>

-heraf Udhus 35 m<sup>2</sup>

-heraf Garage 40 m<sup>2</sup>

-heraf Udhus 135 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-  
meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

23.1.1912 Dok om vej mv

9.8.1946 Ejd. navn er Ejebo

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**

Adresse: Frøslev Bygade 15, Frøslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 545.000Sagsnr.: 36800000663  
Ejerudgift/md.: kr. 1.783

Dato: 30.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Tjm Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se forsikringspolice, grundet bindingsværk er ejendommen ikke forsikret for svamp og insekt.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.100,00 Forbrug: 11.512 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det er jf. energimærket både varmpumpe og brændeforbrug

**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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Om andre forhold af væsentlig betydning henvises til ejendomsdatarapporten.

**Bevaringsværdi:**

Bevaringsværdi 7

**Kloakering:**

Ejendommen er spildevandskloakeret - der afledes kun spildevand.

**Udbetaling:**

Udbetalingen i nærværende salgsopstilling udgør 5 % af udbudsprisen. Køber gøres opmærksom på, at udbetalingens størrelse ændres jf. gældende lovgivning i forhold til standardfinansieringen ved udarbejdelse af købsaftale.

**Brændeovn / pejseindsat produceret før 1/1-2003**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af brændeovne og pejseindsatse produceret før 1. januar 2003.

**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: Frøslev Bygade 15, Frøslev, 4660 Store Heddinge  
 Kontantpris: kr. 545.000

 Sagsnr.: 36800000663  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.783

Dato: 30.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 5.446,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 4.934,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 6.037,62	I alt
Skorstensfejer, anslået	kr. 466,23	
Røttebekæmpelse	kr. 222,18	
Renovation Stevns jf. takstblad, anslået	kr. 4.284,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.390,83	
		Kr. 545.000,00
		Kr. 5.150,00
		Kr. 550.150,00

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.

### 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.090 md./ 37.086 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.451 md./ 29.416 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: 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/landingsside>



Adresse: Frøslev Bygade 15, Frøslev, 4660 Store Heddinge  
 Kontantpris: kr. 545.000

 Sagsnr.: 36800000663  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.783

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

**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
Realkredit Danmark	Obl.lån	364.979,78	364.979,78	364.979,78	DKK	5,00	50.763,13	9,67	15,25				

**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.