



Frøslev Bygade 4
Frøslev
4660 Store Heddinge

PRIS	1.845.000
UDBETALING	95.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.215
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.111
EJERUDGIFT (MD.)	2.482
BOLIGAREAL	185 m ²
GRUNDAREAL	4.122 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1827
SAGSNUMMER	36800000723
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

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 4, Frøslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 36800000723
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Ejendommen:

Her får du ægte Morten Korch idyl og en bolig på 185 veldisponerede kvm, en garage på 20 kvm med et overdækket areal samt et udhus på 8 kvm. Ejendommen er beliggende 5 minutters kørsel fra Store Heddinge. Grunden rummer hele 4.122 kvm og det føles som din egen lille park, hvor du bl.a. finder en masse smukke gamle træer, buske, planter og en god rummelig gårdsplads, som fornyligt har fået lagt nye perlesten på. Bagerst i haven har sælger fået opsat et mindre udhus, som var påtænkt det kunne bruges som en form for shelter (ikke på bbr). Ejendommen er løbende blevet passet, plejet og istandsat og den står derfor fin og indflytningsklar. Ejendommen opvarmes økonomisk med træpillefyr, har brændeovn som supplerende varmekilde og et pænt energimærke C. Hele boligen er nymalet og klar til indflytning når det passer køber. Det er muligt at ansøge om flexboligtilladelse hos kommune og du kan derfor også have ejendommen som din bolig 2 eller sommerhus.

Boligen:

Indgang til en lille entré, stort bryggers med vaskemaskine og tørretumbler og her er træpillefyr placeret. Herfra har du ligeledes udgang til gårdspladsen, som en ekstra ind/udgang. Et lyst og godt udnyttet køkken, som sidst er moderniseret i 2008. Her er der fine røde landklinker, som også fortsætter ud i det rummelige alrum/fordelergang til den store stue med de flotteste massive trægulve og hvor træbjælkerne kommer til syne – fra stuen har du udgang til haven via en dobbeltdør, hvor solskinstimerne kan nydes og en betagende udsigt over den smukke have. På førstesalen har du en lys repos, hvor der er en lille kontorplads. Herfra har du skøn udsigt udover din egen lille 'park'. Der er god plads på førstesalen, så du får i alt to gode værelser, et stort soveværelse og et ekstra toilet.

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. Se mere information på sydsjaellandmoen.dk/storeheddinge

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 4, Frøslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 3680000723
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

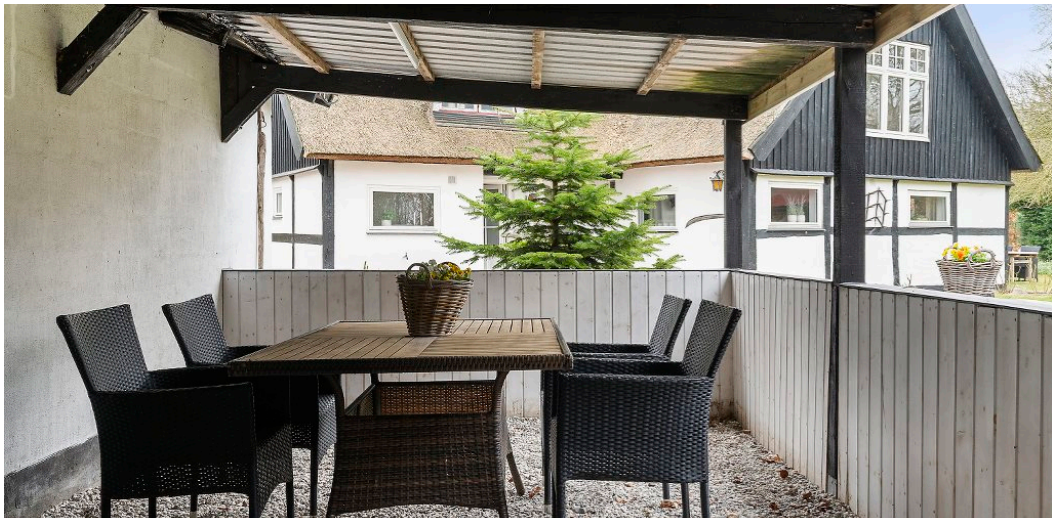
Dato: 31.3.2025



Adresse: Frøslev Bygade 4, Frøslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 3680000723
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

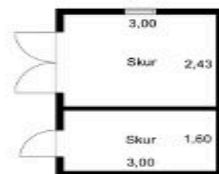
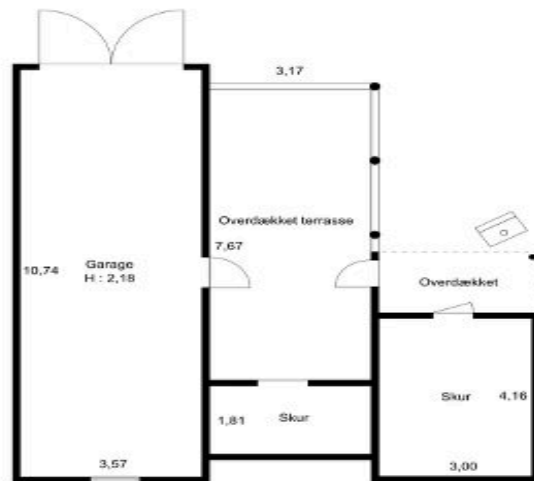
Dato: 31.3.2025



Adresse: Frøslev Bygade 4, Frøslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 3680000723
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 31.3.2025



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Frøslev Bygade 4, Frøslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 36800000723
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 48a Frøslev By, Frøslev
BFE-nr.: 2570373
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1827 / 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.765.000,00
Grundværdi: 985.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.412.000,00
Grundlag for grundskyld: 788.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: ASKO
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Samsung
type: Kogeplade Induktion mærke: Electrolux
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Microovn mærke: Ukendt
type: Køleskab mærke: Ukendt
type: Emhætte mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	4122 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	65 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Garage	20 m ²
-heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.2.1896 Dok om vej mv
19.4.2005 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Frøslev Bygade 4, Frøslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.845.000Sagsnr.: 36800000723
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.600,00 Forbrug: 3.649 kg

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærkets beregnede forbrug 13.600 kr træpiller + 1.300 kr til elvarme.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:**Olietank**

Olietank nedgravet og afblændet jf oplyst og registreret på BBR

Kirkebyggelinjer:

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Bevaringsværdi 5**Udbetaling:**

Udbetalingen i nærværende salgsopstilling er angivet som 5% af den kontante købesum i h.t. gældende lovgivning om standardfinansiering. Udbetalingen i købsaftalen kan være ændret i forbindelse med handlen og vil fremgå af købsaftalens afsnit 13.1.1.

BBR

Bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-meddelelsen.

Der gøres opmærksom på, at der er følgende uoverensstemmelser imellem BBR og ejendommens faktiske forhold/tilstandsrapporten (TR):

- 50 kvm overdækning mangler registrering på BBR jf oplyst i tilstandsrapporten.
- 8 kvm drivhus mangler registrering på BBR jf oplyst i tilstandsrapporten.
- 8 kvm kvm udhuse på BBR er oplyst i tilstandsrapporten til 12 kvm.
- 20 kvm kvm garage på BBR er oplyst i tilstandsrapporten til 40 kvm.

Brændeovn produceret før 1/1-2003

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, der er produceret før 2003, derfor 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Frøslev Bygade 4, Frøslev, 4660 Store Heddinge
 Kontantpris: kr. 1.845.000

 Sagsnr.: 3680000723
 Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 31.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.201,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.540,00	Halv ejerskifteforsikring, anslået	kr.	10.000,00
Husforsikring	kr. 10.872,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.950,00
Skorstensfejer, jf faktura	kr. 737,22	I alt	kr.	1.867.950,00
Røttebekæmpelse	kr. 149,37	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Renovation Stevns jf. takstblad, anslået	kr. 4.284,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mfl.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.783,79			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.215 md./ 122.584 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.111 md./ 97.326 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: 31.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Frøslev Bygade 4, Frøslev, 4660 Store Heddinge
 Kontantpris: kr. 1.845.000

 Sagsnr.: 36800000723
 Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 31.3.2025

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 A/S	Anden låntype	455.512,64	455.512,64	414.698,71	DKK	0,50	52.379,69	9,50	9,35				

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: Frøslev Bygade 4, Frøslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 36800000723
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 31.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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