

**Folehaven 5**  
4652 Hårlev

---

PRIS	2.850.000
UDBETALING	145.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	15.723
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	12.486
EJERUDGIFT (MD.)	3.333
BOLIGAREAL	131 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	2.090 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1877
SAGSNUMMER	36800000716
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: Folehaven 5, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 36800000716  
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 29.3.2025



## Beskrivelse:

**Ejendommen:**  
Uovertruffen beliggenhed hvis I er på jagt efter en ejendom med skoven som nabo. Skovvejen der fører ind i skoven, ligger lige ved siden af ejendommen, så det er nemt at gå- eller cykle ind i skoven hver dag. Her er den smukkeste udsigt, hvad enten I sidder på terrassen, nyder haven eller opholder Jer i den skønne udestue. Rå vildtet kommer stort set forbi dagligt og man aldrig bliver træt af at se solnedgangen over skoven og årstiderne skifte.

Ejendommen består af et hovedhus på 131 kvm i pæn stand med betontagsten og sprossede vinduer med en stor udestue på 32 kvm med brændeovn. Til ejendommen hører endvidere en længe på 50 kvm opført i samme stil med solceller på taget. Taget er fra 2012. Denne bygning er på bbr registreret som garage, men sælger anvender den i dag til et opvarmet "aneks/hobbyrum" med eget toilet. Her har endvidere tidligere været et tekøkken. Fantastisk rum til atelier, hjemmekontor, hobbyværksted etc. Derudover fyrrum med pillefyr med tilhørende stor silo. Hertil et skønt drivhus, træudhus til haveredskaber og opmagasinering. Skøn, veldisponeret have og gode parkeringsforhold.

**Boligen:**  
Pæn, lys entre med trappe til 1. salen og et praktisk åbent rum til opbevaring af jakker og sko, direkte adgang til det hyggelige landkøkken der er i åben forbindelse med stuen, hvorfra der er udgang til terrassen og den store udestue, som opvarmes via en brændeovn. Fint størrelse værelse. Badeværelse med brus og fra badeværelset er der adgang til et mindre bryggers og bagindgang. På 1. salen er der en repos med skabe og to gode værelser.

**Området:**  
Hårlev ligger ca. 15 min. kørsel fra Køge, ca. 50 min kørsel fra København, der er god togforbindelse fra Hårlev til både Køge/København/Roskilde. I byen tilbydes der mange sportsaktiviteter, i Hårlev Hallen er der mulighed for at dyrke sport/motion, bla. i fitnesscenteret. Her er gode indkøbsmuligheder, byggemarkedet, frisører, blomsterbutik og boghandler m.v. samt lægehus og fysioterapeuter. Vil man hellere ud i naturen, kan man fiske i Tryggevælde å, eller nyde den omkringliggende natur i form af gå- eller cykelture. Her er gode løberuter og grønne arealer i byskoven eller lange stier i Vallø Skovene. I Hårlev er der et godt sammenhold, og det er et perfekt sted at bo, for en aktiv børnefamilie.

## 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: Folehaven 5, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 3680000716  
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 29.3.2025



Adresse: Folehaven 5, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 3680000716  
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 29.3.2025



Adresse: Folehaven 5, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 3680000716  
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 29.3.2025



Adresse: Folehaven 5, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.850.000Sagsnr.: 36800000716  
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 29.3.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 3a Povlstrup By, Endeslev  
BFE-nr.: 2591567  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1877 / 1988

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.782.000,00  
Grundværdi: 1.627.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.225.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.301.600,00

\* 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: Vaskemaskin mærke: Siemens  
type: Tørretumbler mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch  
type: Køleskab mærke: Samsung  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Emhætte mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	2090 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	113 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	32 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	50 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	131 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	80 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	50 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	30 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ingen servitutter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Folehaven 5, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.850.000Sagsnr.: 36800000716  
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 29.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Codan

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.500,00 Forbrug: 3.023 [kg]

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme + brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærkets beregnet forbrug 9.500,- træpille + 3.400 i elvarme

Der er et solcelleanlæg til strømproduktion; placeret på sydvendt tagflade med ca. 45° hældning. Anlægget har en effekt på 4,6 kW

**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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Skovbyggelinie.**

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Om andre forhold af væsentlig betydning henvises til ejendomsdatarapporten.

**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.

**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): Nedenstående overtages som det er og forefindes.

- Garage/"anneks" er ikke godkendt til beboelse på BBR
- Drivhus ikke registeret på BBR
- Overdækning bag ejendommen ikke registeret på BBR

**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: Folehaven 5, 4652 Hårlev  
 Kontantpris: kr. 2.850.000

 Sagsnr.: 3680000716  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.350,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 10.803,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 12.160,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer pillefyr/brændeovn, anslået	kr. 882,48	I alt
Røttebekæmpelse, anslået	kr. 174,57	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.
Renovation Stevns jf. takstblad, anslået	kr. 4.625,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.995,61	

#### 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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.723 md./ 188.680 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.486 md./ 149.828 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: 29.3.2025. 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: Folehaven 5, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 3680000716  
Ejerudgift/md.: kr. 3.333

Dato: 29.3.2025

**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

**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.