



Hovedgaden 59
4652 Hårlev

PRIS	2.695.000
UDBETALING	135.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.997
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	11.909
EJERUDGIFT (MD.)	2.881
BOLIGAREAL	170 m ²
GRUNDAREAL	1.780 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1910
SAGSNUMMER	36800000712
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

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: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3680000712
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 20.3.2025



Beskrivelse:

Ejendommen:

Velkommen til denne ejendom midt i Hårlev, som byder på en masse muligheder. Udover den store dobbeltgrund på hele 1.780 kvm, er her også en stor veldisponeret bolig, med den skønneste vinterstue, et stort opvarmet værksted/garage bygning på hele 110 kvm med plads til lift – mon ikke dette er mange mænds drøm. Herudover flere udhuse, bl.a. en stor carport på 62 kvm der er lukket af og bruges som garage. Ejendommen fremstår velpasset og nydelig. I bunden af haven ligger et udhus på 20 kvm, som er indrettet til overnattende gæster eller ekstra teenager afdeling. Er du have interesseret, så er der 20 kvm drivhus, som giver mulighed for at dyrke sine egne planter og grøntsager året rundt. Ejendommen ligger centralt og har en fremragende beliggenhed tæt på alle nødvendige faciliteter, mens den stadig tilbyder fred og ro med sine fine terrasser og gode udendørsarealer.

Boligen:

Boligen indeholder i stueplan en rummelig entré med trappe til 1. salen samt et disponibelt rum, der kan bruges til opbevaring. Det store spisekøkken har god plads til både madlavning og spiseområde og har direkte udgang til en sydvendt, skøn vinterstue, der giver boligen et ekstra opholdsrum. Den lyse vinkelstue er indrettet med en pilleovn, som bidrager til en hyggelig atmosfære. Derudover rummer stueplan et praktisk bryggers med plads til vaskemaskine og tørretumbler samt adgang til badeværelse. På 1. salen findes repos og endnu et badeværelse samt fire rummelige værelser med godt lysindfald. Generelt for ejendommen er, at der er dejligt højt til loftet. Ejendommen opvarmes med både naturgas og pilleovn.

Udhus/værksted:

Velindrettet værksted på 110 kvm, som er opdelt i 2 rum, hvor der er direkte adgang til både carport og udhus. Værkstedet er udstyret med en stempellift og en tosøjellift, hvilket giver god plads til at arbejde under bilen. Det opvarmes med naturgas, hvilket sikrer et behageligt arbejdsmiljø året rundt.

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, se mere på haarlevgyms.dk De fleste hold bliver afholdt i Hårlev Hallen. Hårlev har også gode indkøbsmuligheder, byggemarkedet, frisører, blomsterbutik, dametøjs butik- og boghandler samt et lægehus og fysioterapeut. Vil man hellere ud i naturen, kan man fiske i Tryggevejle 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: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3680000712
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 20.3.2025



Adresse: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3680000712
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

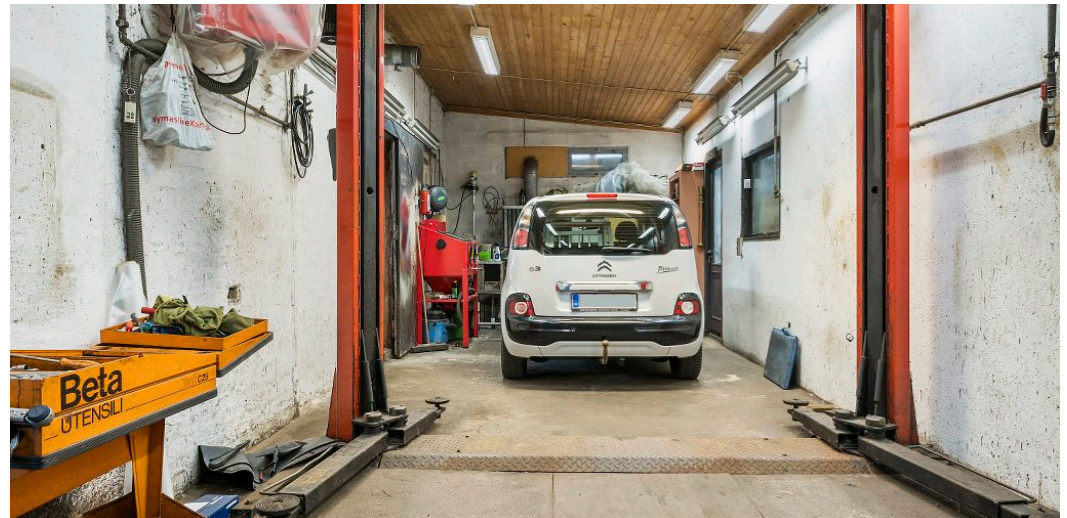
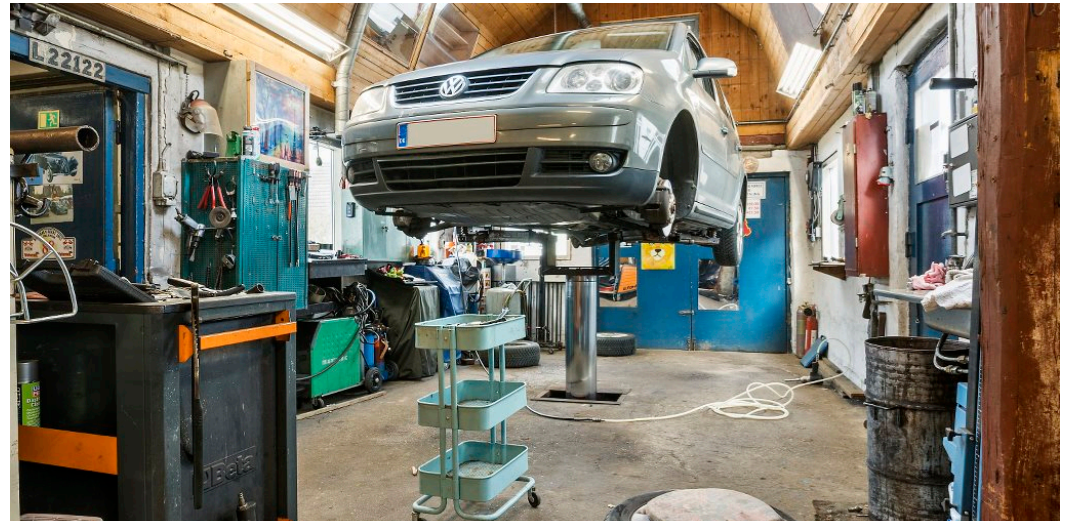
Dato: 20.3.2025



Adresse: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3680000712
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 20.3.2025



Adresse: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3680000712
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 20.3.2025



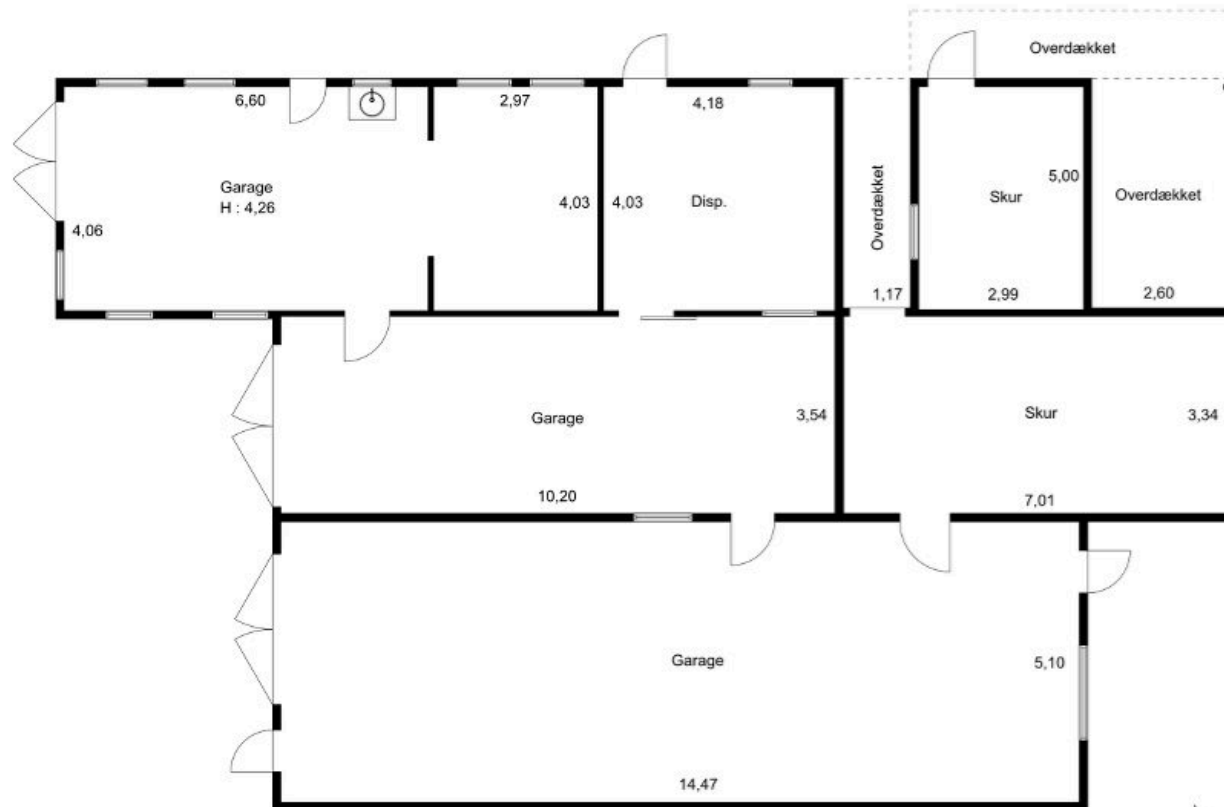
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3680000712
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 20.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: 3680000712
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 20.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 11u Hårlev By, Hårlev m.fl.
BFE-nr.: 7082099 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1910 / 1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023

Ejendomsværdi: 1.977.000,00

Grundværdi: 1.794.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.581.600,00

Grundlag for grundskyld: 1.435.200,00

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

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

type: Emhætte mærke: Siemens

type: Kogeplade mærke: AEG induktion

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Vaskemaskine mærke: Samsung

type: Ovn mærke: Elektrolux

type: Køleskab mærke: Vestfrost

Medfølger ikke i handlen:

Køl/frys - kumrefryser - tørretumbler som står i værksted samt køleskab i havestuen, 5 x højbede, mini drivhus på palleramme, vildmarksbad og badebassin.

Svalerne som hænger på væggen i staldvindue, fisk og filter til fiskedam, pumpen og vandposten samt klædeskabet i værelset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

7.10.1870 Dok om vej mv samt oldtidsminder (329/70)

18.8.1934 Dok om højspænding mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: 36800000712
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 20.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.800,00 Forbrug: 2.080 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Naturgas og pilleovn

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**Forurening generelt - Områdeklassificering.**

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.

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):

Nedenstående overtages som det er og forefindes.

- Bygn 3 Drivhus oplyst som et udhus i BBR er registeret som 20 kvm i BBR og oplyst til 30 kvm i tilstandsrapporten + pt registeret med træ som væg materiale og med betontag (er plastmaterialer jf oplyst af sælger)
- 4 kvm kælder mangler registrering på BBR jf oplyst i tilstandsrapporten.
- 5 kvm voliere mangler registrering på BBR jf oplyst i tilstandsrapporten.
- 8 kvm hønsehus mangler registrering på BBR jf oplyst i tilstandsrapporten.

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: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 3680000712
 Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 20.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 8.066,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.912,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejer pilleovn, anslået	kr. 587,65	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 239,25	I alt
Renovation Stevns jf. takstblad, anslået	kr. 4.625,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring, anslået	kr. 9.143,88	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mfl.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.573,94	

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: 135.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 14.997 md./ 179.964 år. Netto ekskl. ejerudgift: 11.909 md./ 142.906 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: 20.3.2025. 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: Hovedgaden 59, 4652 Hårlev
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 36800000712
 Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 20.3.2025

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 A/S	Anden lånetype	307.924,29	329.444,94	313.924,98	DKK	3,01	29.880,00	13,25	10,95				

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.