



Bygaden 39C
Hellested
4652 Hårlev

| | |
|--------------------------|--------------------|
| PRIS | 1.150.000 |
| UDBETALING | 60.000 |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 6.703 |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT | 5.300 |
| EJERUDGIFT (MD.) | 2.137 |
| BOLIGAREAL | 111 m ² |
| ETAGE | |
| VÆRELSE | 4 |
| ANTAL PLAN | 1 |
| BYGGEÅR | 1887 |
| SAGSNUMMER | 36800000550 |
| EJENDOMSTYPE | Ejerlejlighed |
| ENERGIMÆRKE | C |

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: Bygaden 39C, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.150.000

Sagsnr.: 36800000550
Ejerudgift/md.: 2.137

Dato: 9.2.2024



Beskrivelse:

Ejendommen:

I det hyggelige bofællesskab Langekær, finder du denne fine, velindrettede ejerlejlighed på 111 kvm midt i Hellested og i gåafstand til Dagligbrugsen, Hellested friskole og børnehus samt skønne gåture ved Tryggevælde å. Ejendommen der er en 4 længet gård på en 7700 kvm grund, byder på mange fælles faciliteter som en dejlig stor have med mulighed for at deltage i køkkenhaven, her er høns, en stor legeplads og god plads til at spille fodbold og lave huler. I den ene længe er der indrettet et stort fælleshus med bla. fælleslokale, køkken, ferielejlighed til gæster, koldrum, vaskerum, oma. Man har endvidere sit eget loftrum til opbevaring. Der er et værksted i en gammel særskilt bygning hvor der er plads til at udfolde sig kreativt. Den store åbne lade fungerer som p-plads sammen med en tilbygget carport. Ejendommen opvarmes med naturgas.

Link til bofællesskab hjemmeside <https://xn--bofllesskab-c9a.dk>

Boligen:

Boligen indeholder i stueplan, en entre med skab, det hyggeligste køkken/alrum med trappe op til 1. sal og med udgang til sydvendt terrasse, stue i delvis åben forbindelse med køkkenet samt et værelse. Derudover et pænt badeværelse med bruser og skabsarrangement. På 1 sal finder man en stor møblerbar repos som kan bruges som værelse eller som endnu en stue samt et soveværelse og et toilet. Fine plankegulve og en skøn stemning er gennemgående for hele boligen.

Området:

Hellested er en lille hyggelig landsby, hvor du bl.a. finder Hellested Privatskole, børnehave og vuggestue, Sportshal- og sportsbaner. Du finder tillige den lille-og hyggelige DagligBrugs, hvor det daglige indkøb kan klares. Om vinteren er der fællesspisning i Hellested forsamlingshus en gang om ugen. Der er 5 minutter i bil til Hårlev - Hårlev ligger ca. 15 min kørsel fra Køge, ca. 50 min kørsel fra København, der er gode togforbindelser fra Hårlev til både Køge/København. I byen tilbydes der mange sportsaktiviteter, især i Hårlev Hallen er der rig mulighed for at dyrke sport/motion, bla. i fitnesscenteret. Her er gode indkøbsmuligheder, byggemarked, frisører, blomsterbutik og boghandler m.v. Vil du hellere ud i naturen, kan man fiske i Tryggevælde å, eller nyde den omkringlæggende natur i form af gå- eller cykelture.

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: Bygaden 39C, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.150.000

Sagsnr.: 3680000550
Ejerudgift/md.: 2.137

Dato: 9.2.2024



Adresse: Bygaden 39C, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.150.000

Sagsnr.: 3680000550
Ejerudgift/md.: 2.137

Dato: 9.2.2024



Adresse: Bygaden 39C, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.150.000

Sagsnr.: 3680000550
Ejerudgift/md.: 2.137

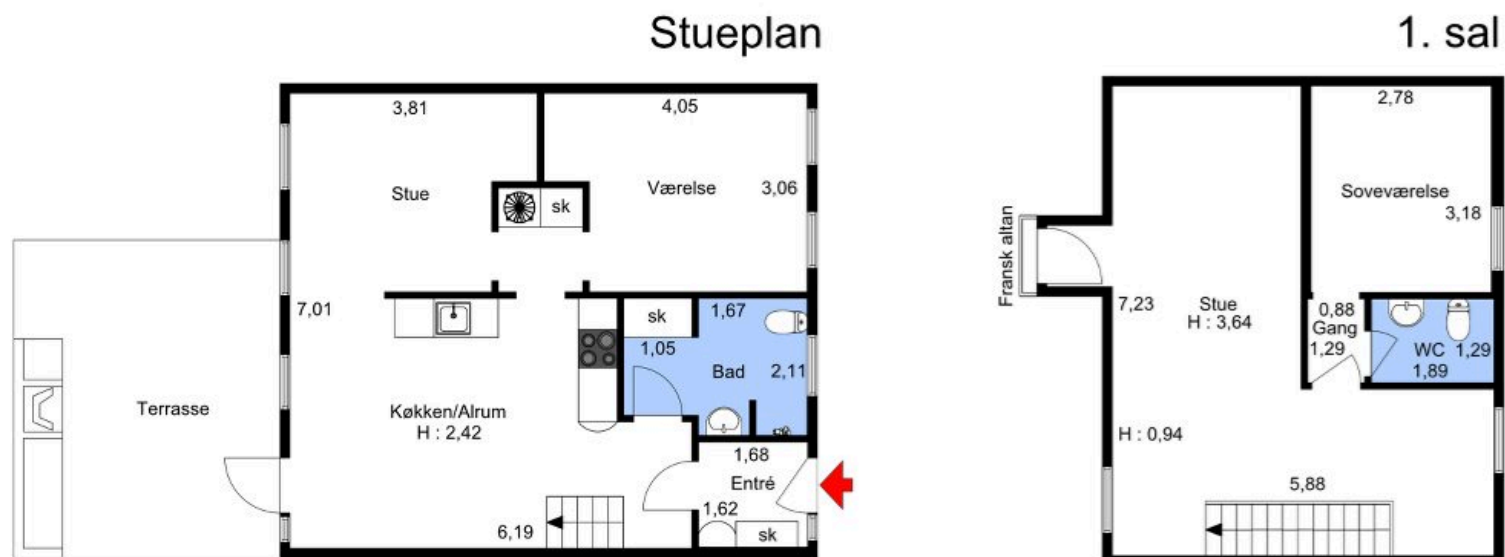
Dato: 9.2.2024



Adresse: Bygaden 39C, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.150.000

Sagsnr.: 36800000550
Ejerudgift/md.: 2.137

Dato: 9.2.2024



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Bygaden 39C, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.150.000Sagsnr.: 36800000550
Ejerudgift/md.: 2.137

Dato: 9.2.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Tingbogen
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 13a Hellested By, Hellested
BFE-nr.: 278569
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1887 / 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.157.000,00
Grundværdi: 764.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 925.600,00
Grundlag for grundskyld: 611.200,00

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

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

type: Emhætte mærke: TCF bemærkninger: Gået hjørne af fronten
type: Køl/frys mærke: Gram
type: Komfur mærke: Gram bemærkninger: 4 gasblus (fl. gas) og el ovn
type: Fryser mærke: bemærkninger: Står i koldrum i fælleshus
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Vaskemaskine og tørretumbler er foreningens og kan frit benyttes jf oplyst af sælger.

Arealer*

Tinglyst areal: 111 m²
Heraf tinglyst boligareal: 111 m²
BBR-boligareal: 111 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 55/400
Adm. fordelingstal: 55/400
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

12.11.1875 Dok om reservationer
21.6.1910 Dok om at ejendommen tillægges navnet Langekær
1.11.1955 Dok om byggelinier mv
20.11.1959 Dok om byggelinier mv
18.3.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 6G, 6N.
6.9.1973 Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 13AO
6.3.1974 Dok om oversigt mv, Vedr 13AO
24.8.1976 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret:
Åbent loftsrum ved laden mærket C og P-plads som aftales med de øvrige beboer

Fællesfaciliteter:
Fællesrum - ferieejlighed
Der betales EI ved lån af ferieejlighed og selskaber i fællesrummet

Fællesfaciliteter:
Vaskerum og koldrum - forbrug indgår i fællesudgifterne
Tørrestativer indendørs og udendørs.

Adresse: Bygaden 39C, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.150.000Sagsnr.: 36800000550
Ejerudgift/md.: 2.137

Dato: 9.2.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstæderne
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Fælles i foreningen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers forbrug jf. modtaget bilag fra den 1/4-22-31/3-23 på forbrug naturgas/Evida kr. 8.153,-
Energimærket ilagt sagen, er fælles for foreningen.**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: C

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

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.

Om andre forhold af væsentlig betydning henvises til ejendomsdatarapporten.

Olietank - moder ejendom:

Nedgravet og afblændet samt registreret på BBR - attest haves.

Husdyr jf. EF skema:

Aftales med de øvrige beboere

Arbejdsforpligtigelse:

1 dag/max en weekend pr. måned – aftales i fællesskab

Diverse forbrugsudgifter:

Varme: betales af ejer direkte til leverandør

El: betales af ejer direkte til leverandør

Vand: betales af ejer direkte til vandværk

Vandafledning: Betales direkte af ejer til Klar Forsyning-Stevns spildevand

Renovation: Betales af ejer direkte til Stevns kommune

Fællesudgifter beregnes pr. tinglyst fordelingstal:

Brandforsikring er medregnet i fællesudgifter.

Udbetaling:

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

Adresse: Bygaden 39C, Hellested, 4652 Hårlev
 Kontantpris: 1.150.000

 Sagsnr.: 36800000550
 Ejerudgift/md.: 2.137

Dato: 9.2.2024

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: | Kontantbehov ved køb: | |
|---|-----------|---|--------------|
| Ejendomsværdiskat | 4.720,56 | Kontantpris/udbetaling | 1.150.000,00 |
| Ejendomsskat 2024 | 5.011,00 | Tinglysningsafgift skøde | 8.750,00 |
| Rottebekæmpelse | 76,59 | I alt | 1.158.750,00 |
| Nr 39C fællesudgifter jf fordelingstal (kr 1.320,- Pr md) | 15.840,00 | 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. | |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 25.648,15 | | |

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.703 md./ 80.433 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.300 md./ 63.595 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: 18.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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: Bygaden 39C, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: 1.150.000Sagsnr.: 36800000550
Ejerudgift/md.: 2.137

Dato: 9.2.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebrev 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 fradragkonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|--------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Obl.lån | 756.612,04 | 756.612,04 | 651.775,88 | DKK | 2,00 | 43.479,11 | 25,00 | 4.53 | 6669.14 | | Nej | |

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingstyrelsen 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 estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

- Sælger har modtaget en NY foreløbig vurdering fra Vurderingstyrelsen.