

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: Råbykrogen 1A, Råby, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 29470000057
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

Idyllen er sat i den hyggelige, lille landsby Råby med gadekær og en rundkørsel med vandpost. Det åbne landskab med bugtede marker omgiver stedet, og fred og ro er absolut et tema. Det er netop i disse charmerende omgivelser, at der ligger en ejendom, som lever fuldt ud op til den tone, der er slået an. Huset præsenterer sig med en brunmalet træfacade suppleret af hvide sprossevinduer, og haven bringer harmoni til det hele med den afstemte beplantning og den finske grillhytte.

En god indretning med dejlige løsninger

Planløsningen er udført med omtanke for, at der er plads til at være sammen. Det udmønter sig i flere markante opholdsmiljøer. Den store stue bliver et centrum med en stue mere mod øst og adgang til køkkenet mod vest. Det gælder for alle tre afsnit, at der er et flot flow af lys, ligesom der er terrassedøre i dem alle. Køkkenet er klassisk og opbygget i vinkelform, mens stuernes styrke uden tvivl er størrelserne. Den bagerste stue har desuden loft til kip, hvilket gør noget ekstra positivt for rumfornemmelsen.

I stueplanet har man ligeledes adgang til et værelse, et bryggers med egen indgang og et badeværelse, som har en bruseniche. På førstesalen ligger husets andet badeværelse sammen med de resterende tre værelser, hvoraf det ene byder på et walk-in-closet. Endelig skal det bemærkes, at der er skiftet fyr i 2023 og vandtank i 2025. Stedet har desuden et lavt varmeforbrug.

En have fuld af detaljer

Grunden er på 6.180 kvadratmeter, og haven er udført efter alle kunstens regler. Der er forskellige afsnit med hver sin funktion og stemning, mens det hele samtidig hænger harmonisk sammen. Den finske bålhytte er uden tvivl en af de store pointer, og der er også gjort opmærksom på den i form af, at flisegangen derhen er prydet af beplantning, som er vokset op i buer.

(fortsættes på næste side)

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: Maria Davidsen

Adresse: Råbykrogen 1A, Råby, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 29470000057
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 24.4.2025

Der er masser af åben græsplæne til alskens aktiviteter, og så har man også flere terrasser, som sikrer forskellige spots til sol eller skygge. Det brede terrassemiljø ligger i forbindelse med huset og har samme udtryk som facaden. Havedammen er ligeledes et charmerende islæt sammen med den varierede beplantning. Til slut skal man også bemærke garagen med et tilstødende bryggers.

Skønt landsbymiljø i fredelige omgivelser

Der er ingen tvivl om, at stemningen er virkelig god med det lille gadekær og vandposten, som troner i rundkørslen. Omkring landsbyen er der vidtstrakte marker, og der er også skov inden for kort rækkevidde, ligesom man finder markante naturomgivelser i nærhede. Der er eksempelvis cirka syv kilometer til Stevns Klint, hvor landskabet og fuglelivet er en oplevelse værd.

Det praktiske bosætter man sig også fornuftigt i forhold til. Bussen stopper under 150 meter væk, og der er omtrent fire kilometer til Store Heddinge, som har skole, daginstitution, indkøb og togstation. For et endnu større bymiljø kan man køre til Køge på cirka 20 minutter, og her er der foruden butiksliv, spisesteder og kulturoplevelser ligeledes S-togsforbindelser til København.

Adresse: Råbykrogen 1A, Råby, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 29470000057
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 2d Råby By, Holtug
BFE-nr.: 8566996
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.925.000,00
Grundværdi: 718.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.540.000,00
Grundlag for grundskyld: 574.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	6180 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	144 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Garage	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.1.1585 Dok om skel/byggeretsligt skel mv,

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Redegørelse for Stevns Kommunes LA 21-st
- Plan - Planstrategi 2011 for Stevns Kommune
- Plan - Redegørelse 2011 for LA 21
- Plan - Planstrategi 15 & Lokal Agenda 21-strateg
- Plan - Tillæg om sommerhuse til Planstrategi 15 og lokal agenda 21
- Plan - Planstrategi 2020
- Plan - Stevns Kommunes Planstrategi 2023

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og følsomt indvindingsområde.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Wasco Køleskab, Wasco fryser, emhætte, Gramm komfur, Bosch opvaskemaskine, LG vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Råbykrogen 1A, Råby, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 29470000057
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.800,00 Forbrug: 1.268,2 m³

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

BR-ejermeddelelse:

Køber er bekendt med, at oplysninger ifølge BBR-ejermeddelelse, både vedrørende arealer og andre oplysninger, er på baggrund af tidligere og nuværende ejeres oplysninger og nødvendigvis ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold. Køber kan ikke gøre krav mod sælger/mægler for eventuelle uoverensstemmelser.

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og/eller ejendommens øvrige dokumenter, idet garage og overdækning jf. tilstandsrapporten er større, end hvad der er registreret på BBR.

Ligeledes skal der gøres opmærksom på, at grillhytte, drivhus og legehuse ikke er anført på BBR-ejermeddelelsen.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Råbykrogen 1A, Råby, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 29470000057
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.854,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.768,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.376,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.488,00	I alt
Skadedyr	kr. 175,13	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundejerforening	kr. 0,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.661,13	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
		m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 14.910 md./ 178.924 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.839 md./ 142.072 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: 24.4.2025. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Råbykrogen 1A, Råby, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 29470000057
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 24.4.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at den i salgsoptstillingen anførte ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovenstående samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.