

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: Broveshøjvej 12, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 80000565
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

I den lille landsby Lille Heddinge ligger denne karakteristiske ejendom, hvor et svensk træhus fra 1998 udgør hovedhuset, mens charmerende udbygninger af ældre dato er med til at skabe den særlige stemning. Den anseelige grund er parklignende med åbne plæner og store, gamle træer, mens der heller ikke er en finger at sætte på den attraktive beliggenhed med udsigt til marklandskaberne og kort afstand til Rødvig. Bemærk, at der kan ansøges om flexboligstatus på ejendommen.

Et stærkt lokalområde

Adressen hedder Broveshøjvej 12, og placeringen i landsbyen udmærker sig der ved, at man til den ene side har byen og fællesskabet, hvorimod markerne og vidderne er at finde modsat. Man kan se langt, og den gamle mølle er en del af den behagelige udsigt, hvor nuancerne skifter i takt med årstiderne.

Lokalområdet er yderst velfungerende, og både hvad angår det praktiske og det rekreative er der et væld af faciliteter og muligheder. I Rødvig er der alt, hvad man har brug for, når dagligdagen skal gå op i en højere enhed. Det gælder eksempelvis skole, indkøb og offentlig transport. Området er imidlertid ligeledes kendt for den smukke natur, og de særlige forhold på vandet ud for Rødvig er attraktive for surfere. Stevns Klint er et af landets mest interessante naturområder, og der finder man både fremragende fiskesteder og interessante museer om stedets geologi og om Stevnfortet.

Velkomponeret villa med klassisk udtryk, og omringet af ældre charme

Facaden er beklædt med vertikale brædder. Træet blev malet hvidt i 2023, og rundt om vinduerne er der dekorative fremhævninger. Det samme er der ved indgangspartiet og ved terrasse, hvor verandalignende fremspring toner frem. Taget er af røde tegl.

(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: Broveshøjvej 12, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 80000565
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 21.5.2025

Husets samlede beboelsesareal er på 137 kvadratmeter i et plan, og i midten af det hele har man den rummelige stue. Den er især kendetegnet af et rigt lysindfald, der kommer ind gennem de sprossede vinduer mod syd. En brændeovn bidrager til atmosfæren, og i delvis åben forbindelse hermed møder man køkken-alrummet. I 2020 indsatte man det nydelige, støvgrønne køkken. Det resterende af huset er indrettet med tre værelser, to badeværelser, hvoraf det ene blev sat i stand i 2023, og et bryggers.

Når man træder ud i haven bliver man mødt af den ældre charme i form af de ældre udhusbygninger, som man har valgt at bibeholde på ejendommen. Disse skaber en god stemning, og har ligeledes mange gode anvendelsesmuligheder – her er det næsten kun fantasien der sætter grænser!

Park som have

Stuehuset ligger fordelagtigt på grunden, og det samme gør de to forhenværende staldbygninger. Udbygningerne er gennem de seneste år opdateret og repareret grundigt med blandt andet et nyt tag og tagkonstruktion på bygningen længst fremme mod vejen. I kraft af den megen plads i udbygningerne kan de tjene til mange formål. Disse udbygninger er også forsikret.

Havens samlede areal er på omtrent 3.500 kvadratmeter. På sydsiden af huset er der en stor, solrig terrasse. Et drivhus fra 2020 er også en del af herlighederne. Prikken over i'et sætter naturtårnet, hvorfra I har en fantastisk udsigt over hele området. Man kan sågar se havet i det fjerne.

Adresse: Broveshøjvej 12, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 80000565
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 13a Ll. Heddinge By, Ll. Heddinge
BFE-nr.: 2572709
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.123.000,00
Grundværdi: 660.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.698.400,00
Grundlag for grundskyld: 528.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	3688 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	137 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Andre bygninger:	226 m ²
-heraf Udhus	214 m ²
-heraf Drivhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021 - 2033
- Lille Heddinge
- Redegørelse for Stevns Kommunes LA 21-st
- Planstrategi 15 & Lokal Agenda 21-strategi
- Redegørelse 2011 for LA 21
- Planstrategi 2011 for Stevns Kommune
- Tillæg om sommerhus til Planstrategi 15 og lokal agenda 21
- Planstrategi 2020
- Stevns Kommunes Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan N1: Spildevandskloakeret

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 67: Lille Heddinge.

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 5 og 6.

Der er ingen servitutter på ejendommen jf. tingbog af d. 30.04.2024.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Siemens køle-/fryseskab, Silverline emhætte, Siemens komfur, Siemens indbygningsovn, Siemens opvaskemaskine, ASKO vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Broveshøjvej 12, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 80000565
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.700,00 Forbrug: 8.082 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: 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:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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.

Flexboligstatus:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen tidligere har været godkendt til flexboligstatus, men denne er nu bortfaldet. Stevns kommune har dog i mail af den 23. maj tilkendegivet, at tilladelsen bør kunne gives igen til kommende ejer. Køber skal selv sørge for, at søge denne tilladelse såfremt det ønskes.

BBR-meddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at BBR-ejermeddelelsen indeholder oplysninger fra tidligere ejere og nuværende ejere og at disse nødvendigvis ikke er korrekte.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Broveshøjvej 12, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 80000565
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.661,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.382,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.994,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.488,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 605,84	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 238,13	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.370,53	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.261 md./ 231.132 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.295 md./ 183.540 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: 21.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Broveshøjvej 12, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 80000565
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 21.5.2025

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:

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	224.323,07	224.323,07	225.716,12	DKK	2,93	11.850,32	26,50	9.74				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Samtidig gøres køber opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet den på ejendommen værende carport ikke er korrekt registeret. Ydermere er drivhuset registeret uden foregående byggetilladelse, og det kræver muligvis lovliggørelse.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. 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.

Regnvand:

Køber gøres opmærksom på, at der alene er spildevandskloakeret på ejendommen, og regnvand håndteres på egen matrikel. Såfremt der på et senere tidspunkt måtte komme påbud om ændring af dette forhold, overtages det af køber og er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende ift. de fremtidige omkostninger der måtte være herved.