



Gevnø Gade 17
Gevnø
4660 Store Heddinge

PRIS	1.500.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.355
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.632
EJERUDGIFT (MD.)	2.456
BOLIGAREAL	128 m ²
KÆLDERAREAL	20 m ²
GRUNDAREAL	4.252 m ²
VÆRELSE	10
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1953
SAGSNUMMER	BME-0000230
EJENDOMSTYPER	Blandet bolig og erhverv
ENERGIMÆRKE	E

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: Gevnø Gade 17, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: BME-0000230
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 23.3.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en unik ejendom i hjertet af Store Heddinge?

Nu har du en sjælden mulighed for at erhverve Gevnø Gade 17, et charmerende forsamlingshus med et væld af muligheder! Ejendommen ligger på en skøn plet i Danmark, hvor du vil opleve ægte landsbyidyl med den fredfyldte atmosfære, som kun en lille by som Store Heddinge kan tilbyde.

Forsamlingshuset er allerede delvist omdannet til bolig, med en lejlighed til udlejning, der giver et solidt overskud. Det betyder, at du kan begynde at få afkast fra dag ét. Og med kommunens positive holdning til at ændre ejendommens status til boligformål, har du frihed til at skabe netop det hjem, du drømmer om.

Mulighederne er mange! Ejendommen kunne for eksempel opdeles i flere boligenheder, klublejligheder eller lignende – kræver naturligvis kommunens accept. Hvad end du ønsker at bo selv eller udvikle ejendommen som et spændende projekt, så er rammerne her.

Til ejendommen hører en særskilt grund med en fantastisk udsigt til en lille sø/gadekær – det perfekte sted at bygge dit drømmehus. Forestil dig at vågne op til udsigten over vandet og den friske landluft hver dag.

Gevnø Gade 17 er ikke bare en ejendom – det er en mulighed for at skabe din helt egen oase i en af Danmarks hyggeligste byer. Tag chancen og opdag potentialet i denne unikke ejendom!

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: René Qvistgaard

Adresse: Gevnø Gade 17, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: BME-0000230
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 23.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Blandet bolig og erhverv
Må benyttes til: Bolig og erhverv (Forsamlingshus)
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 9q Gevnø By, Lyderslev m.fl.
BFE-nr.: 2573365 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1953 / 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.800.000,00
Grundværdi: 513.200,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.440.000,00
Grundlag for grundskyld: 410.560,00

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

Tilbehør:

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

Der henvises til udleveret sælgeroplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Grundareal udgør: 4252 m²
- heraf vej: 348 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 523 m²
-heraf Udestue 27 m²
-heraf Erhverv 611 m²
Kælderareal: 20 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Andre bygninger: 47 m²
-heraf Ukendt bygning 21 m²
-heraf Ukendt bygning 26 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.7.1868 Dok om tørv mv,
21.7.1868 Dok om tørv mv,
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Gevnø Gade 17, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: BME-0000230
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

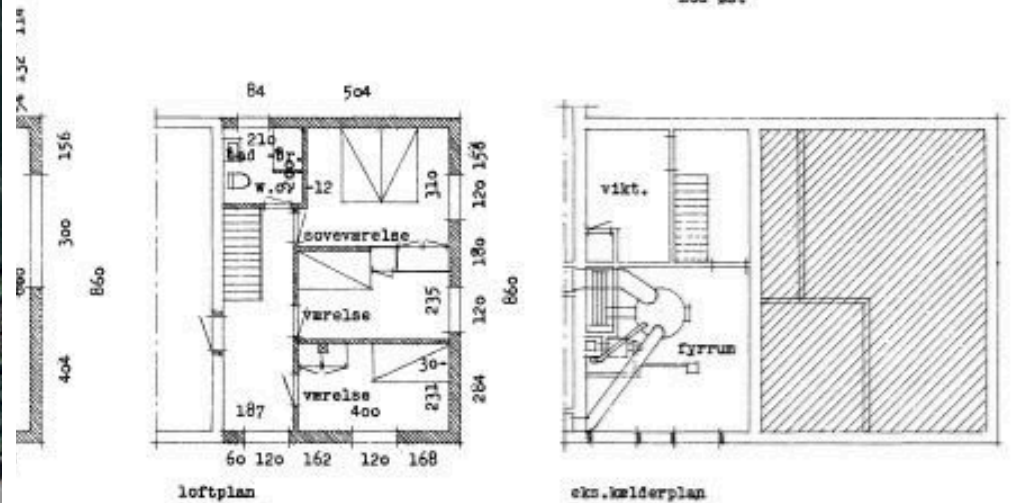
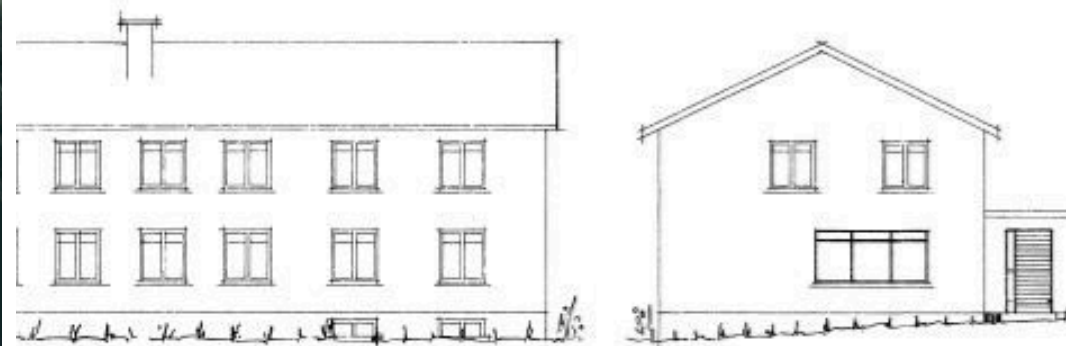
Dato: 23.3.2025



Adresse: Gevnø Gade 17, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: BME-0000230
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 23.3.2025



Adresse: Gevnø Gade 17, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: BME-0000230
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 23.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Dækker kun Brand

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 245.000,00 Forbrug: 16.790 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger reelle forbrug er pt. ukendt for det seneste år, men ligger langt under anslået udgift jf. energimærket, da den sagkyndige tillige har regnet med over 14 kr. liter, men man kan købe for ca. 11 kr literen, er der væsentlig forskel.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

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 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 vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Ejendommen er ikke samnoteret, men det er et krav fra sælger at køber erhverver begge matrikel nr.

Adresse: Gevnø Gade 17, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: BME-0000230
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 23.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.344,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.500.000,00
Grundskyld anslået	kr. 10.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Husforsikring Alm Brand	kr. 6.307,63	Ejerskiftegebyr Vandværk	kr.	150,00
Grundejerforening anslået	kr. 1.000,00	I alt	kr.	1.511.000,00
Røttebekæmpelse	kr. 393,30			
Renovation anslået	kr. 3.575,00			
Skorstensfejer anslået	kr. 850,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.469,93			

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: 75.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 8.355 md./ 100.255 år. Netto ekskl. ejerudgift: 6.632 md./ 79.584 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: 23.3.2025. 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:

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Gevnø Gade 17, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.500.000Sagsnr.: BME-0000230
Ejerudgift/md.: kr. 2.456

Dato: 23.3.2025

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:**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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	560.929,66	560.929,66	560.929,66	DKK	3,00	91.075,61	7,50	12,68	988,2			