



Skovstrædet 12

4912 Harpelunde

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.935 kr.
Netto	3.910 kr.
Ejerudgift (md)	3.231 kr.
Boligareal	331 m ²
Udhus	919 m ²
Grundareal	7.769 m ²
Værelser	10
Antal plan	2
Byggeår	1890/2003
Sagsnummer	4900284
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

Perfekt for den pladskrævende familie!

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovstrædet 12, 4912 Harpelunde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900284
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 24.04.2026



Den sjældent udbudte 'Svalegård' ligger i rolige landlige omgivelser med udsigt til åbne marker, men samtidig nær både skove, naturpark og strand, ligesom der alene er 1,5 km. til motorvejstrafikvejen ved primærrute 9, der forbinder Odense med sydmotorvejen ved Maribo.

Ejendommen blev omkring 2005 gennemgribende moderniseret, så alle 3 længer nu bruges til beboelse. Der er i alt 9 værelser, en stue, 2 køkkener, 2 toiletter og bad.

Der vil kunne etableres 2 selvstændige beboelsesafdelinger og ejendommen kunne bruges til 2 familier, hjemmehverv eller mulighed for en teenageafdeling.

Den store udbygning, og tidligere stald, indeholder både 4 bokse til fx heste, plads til biler og lift, ridehal, samt gode disponible rum.

Den anden udbygning på 250 kvm. står åben uden facader.

Derudover en skøn gammel have med flere træer på den næsten 8.000 m² store grund.

Ejendommen, der opvarmes med pillefyr og brændeovn i stuen, har et flot isoleringsniveau og Energimærke D, der sikrer en yderst fornuftig varmeøkonomi.

En helt igennem oplagt ejendom for køberne, som drømmer om god plads og albuerum i skønne landlige omgivelser og med mange muligheder i forhold til dyrehold og pladskrævende hobbies fx hobby mekaniker.

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: Karsten Sønderhøj

Adresse: Skovstrædet 12, 4912 Harpelunde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900284
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 9a Tårs By, Sandby
BFE-nr.: 8478141
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1890/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.478.000
Grundværdi: 250.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.182.400
Grundlag for grundskyld: 200.000

Arealer**

Grundareal: 7.769 m²
- heraf vej 488 m²
Boligareal i alt: 331 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 61 m²
Udhus: 608 m²
Udhus: 250 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.10.1985 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt V100
- Nr. 2: 15.06.1999 - anm byrder Dok om forbud mod at have grisehold, Vedr 9A

Planer

Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Køle/fryseskab (Wasco), Komfur (Gram), Komfur (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovstrædet 12, 4912 Harpelunde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900284
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.800 Forbrug: 7.900 kg
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærket skal der udover træpiller benyttes 1.171 kWh el svarende til 2.500 kr. til opvarmning.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Skovstrædet 12, 4912 Harpelunde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900284
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.030	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	3.480	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Landbrugsforsikring	kr.	24.178	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	27.163
Rottebekæmpelse	kr.	614	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	934.413
Skorstensfejning	kr.	712			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	38.772		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.935 md. / 59.216 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.910 md. / 46.925 år v/27,53 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.

Adresse: Skovstrædet 12, 4912 Harpelunde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900284
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 24.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

foreløbige beskatning i 2024.

Andre forhold af væsentlig betydning

Grisehold:

Jf. Servitut 2, så må man ikke have grisehold på ejendommen.

Brændeovn:

Brændeovn er fra før 2003 og skal derfor skiftes indenfor 12 måneder efter overtagelse.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten fra den 27-03-26

Kloakforhold:

I henhold til BBR fra d. 27-03-2026 så er ejendommens afløbsforhold "Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn"

Sælgers forsikring:

Den oplyste forsikringspræmie i ejerudgifterne inkludere beboelsesforsikring samt driftsbygningforsikring. Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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







