



Perfekt for den pladskrævende familie!

## Skovstrædet 12, Tårs

4912 Harpelunde

PRIS	1.085.000
UDBETALING	55.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.779
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.627
EJERUDGIFT (MD.)	2.633
BOLIGAREAL	331 m <sup>2</sup>
UDHUS	919 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	7.769 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	10
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1890/2003
SAGSNUMMER	4900080
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	<b>D</b>



## 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: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025



### Beskrivelse:

Den sjældent udbudte 'Svalegård' ligger i rolige landlige omgivelser med udsigt til åbne marker, men samtidig nær både skove, naturpark og strande, ligesom der alene er 1,5 km. til motortrafikvejen 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 varmøkonomi.

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.

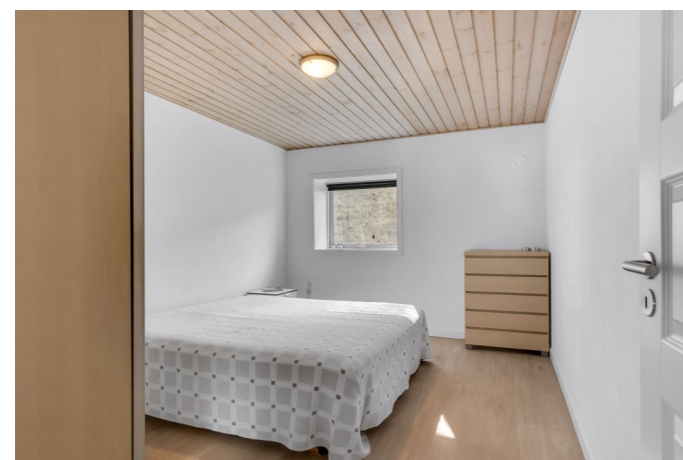
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj

Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025

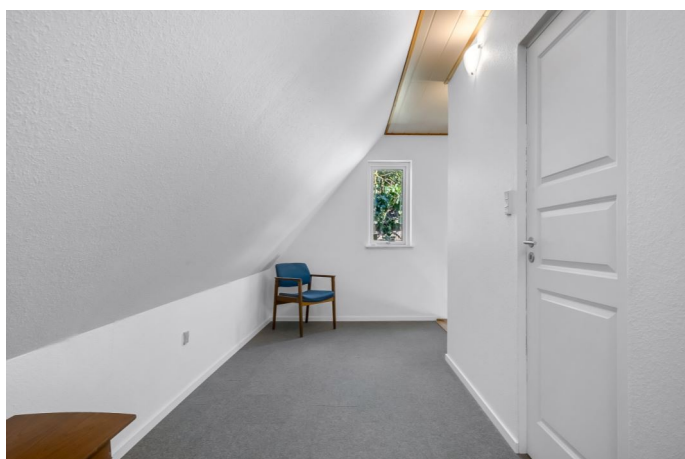




Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025

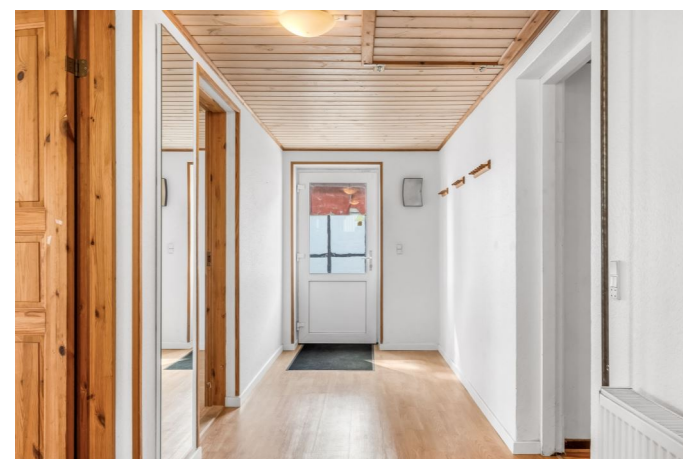




Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025





Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025





Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025

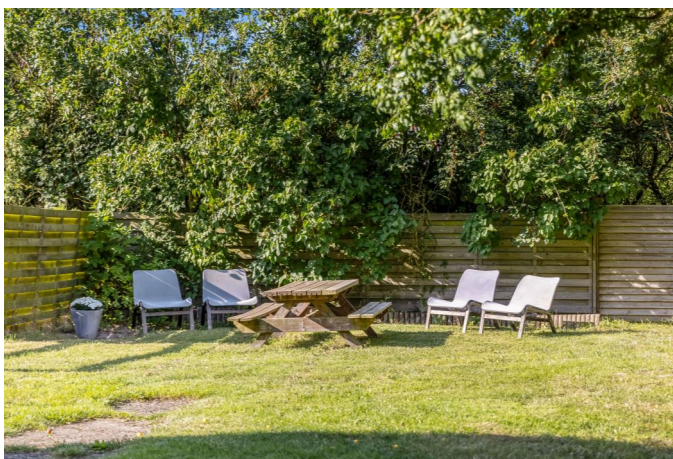




Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025





Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025





Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025



by K

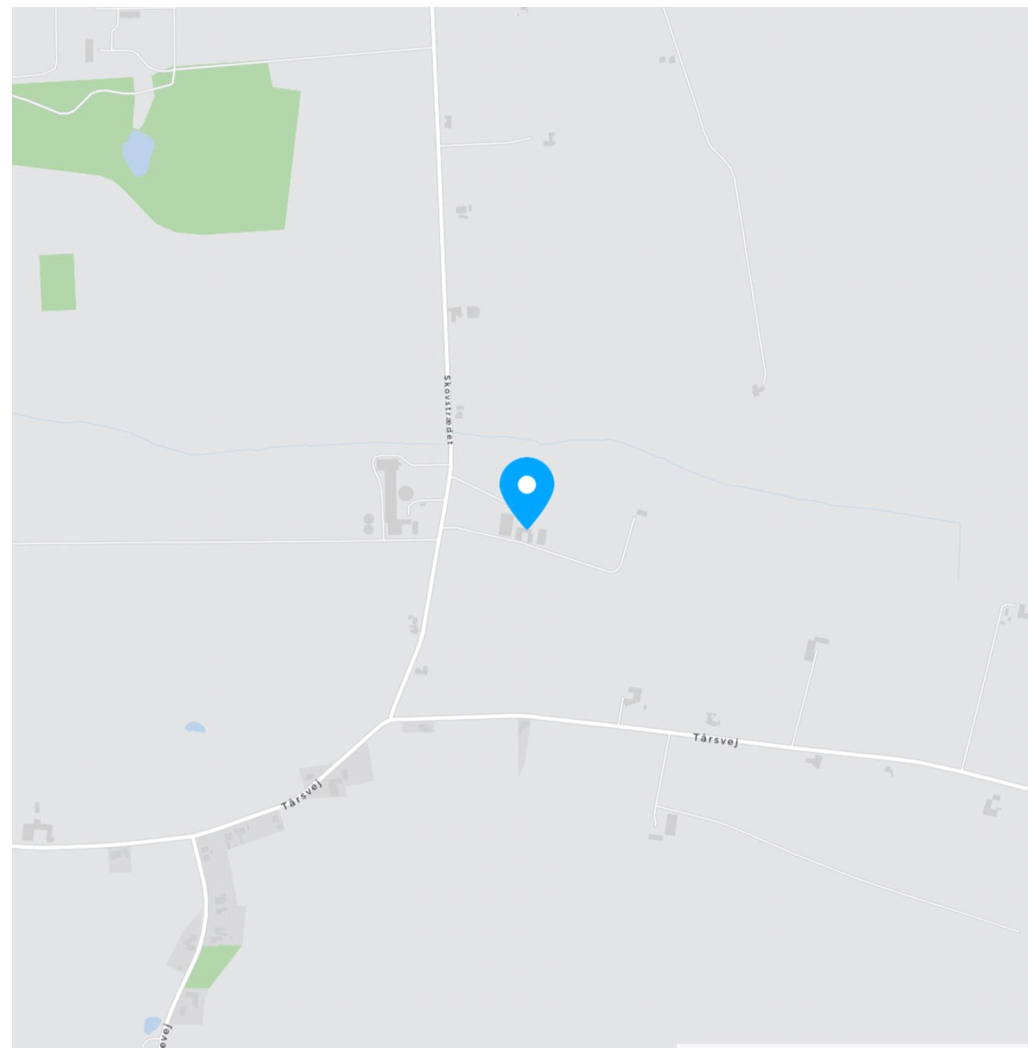
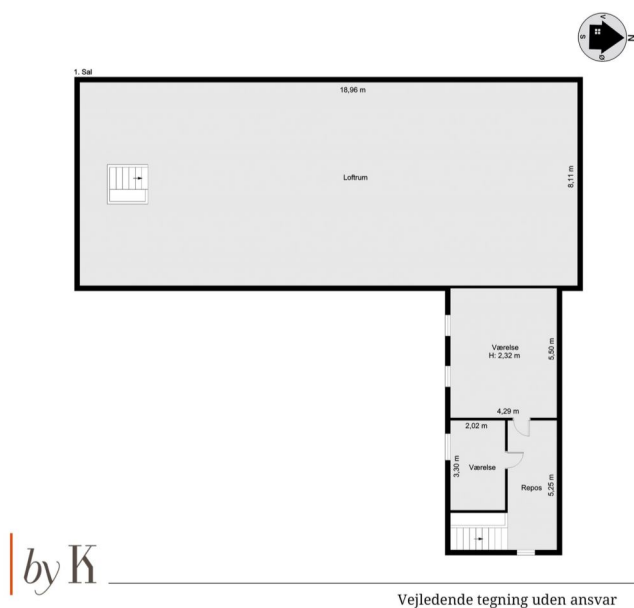
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025





Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	9 a Tårs By, Sandby
BFE-nr.:	8478141
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1890/2003

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

### Arealer\*

Grundareal:	7.769 m <sup>2</sup>
- heraf vej	488 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	331 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	48 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	61 m <sup>2</sup>
Udhus:	858 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.10.1985 lbnr. 11958-32 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt V100 Filnavn: 32\_B\_307  
Nr. 2 lyst d. 15.06.1999 lbnr. 7766-32 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forbud mod at have grisehold, Vedr 9A

### Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:  
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/35#/>

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab mærke Electrolux, køle/fryseskab mærke Wasco, komfur mærke Gram, komfur mærke Gorenje, opvaskemaskine mærke Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**  
Årligt varmemeforbrug:  
  
Udgift kr.: 24.800                                      Forbrug: 38.600,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Derudover jf. energimærket, så bruges der også 1.171 kWh el til opvarmning svarende til 2.500 kr.  
  
Sælgers forbrug sidste år er 7 tons træpiller svarende til en udgift på 18.200 kr.

**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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**  
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.  
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.  
  
Energimærkning: Energimærke D.

**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.  
  
**Kloakforhold:**  
I henhold til BBR fra d. 17-05-24 så er er ejendommens afløbsforhold "Mekanisk med udledning til markdræn".  
  
**Sælgers forsikring:**  
Den oplyste forsikringspræmie i ejerudgifterne inkludere beboelsesforsikring samt driftsbyggningsforsikring. 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Skovstrædet 12, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.030	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.085.000
Grundskyld	kr.	3.480	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.911
Husforsikring	kr.	17.054	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning	kr.	655	I alt	kr.	1.124.361
Rottebekæmpelse	kr.	614			
Ejerudgift i alt 1 år		31.591			

**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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.779 md./ 69.349 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.627 md./ 55.529 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 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: 09.10.2025  
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: 1/2 - 1/8

**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, Tårs, 4912 Harpelunde  
Kontantpris: kr. 1.085.000Sagsnr.: 4900080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 09.10.2025

**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:****Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	520.242	520.242	532.807	DKK	5	40.991	23,50	5,21			Nej	

**Grundejerforening el.lign.: Nej**



---

## **BOLIG by K**

Tømmergade 8  
4900 Nakskov

Telefon: 96300000  
E-mail: [nakskov@boligbyk.dk](mailto:nakskov@boligbyk.dk)  
Hjemmeside: [www.boligbyk.dk](http://www.boligbyk.dk)

## **Åbningstider:**

Mandag	10:00-16:00
Tirsdag	10:00-16:00
Onsdag	10:00-16:00
Torsdag	10:00-16:00
Fredag	10:00-16:00
Lørdag	10:00-12:00 og efter aftale
Søndag	Efter aftale

---

## **Karsten Sønderhøj**

Indehaver, Ejendomsmægler MDE og Valuar

Mobil: 20242772  
E-mail: [karsten@boligbyk.dk](mailto:karsten@boligbyk.dk)

---