

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: Degnestræde 36, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 69-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

Romantisk bondehusidyl i Greve Landsby

Midt i stemningsfulde omgivelser i Greve Landsby ligger et fantastisk, idyllisk bondehus med stråtag. Huset fra 1840 emmer af historie og autentisk æstetik, og samtidig er det spækket med lys og moderne komfort, ligesom planløsningen er veldisponeret og indeklimaet er sundt. Stueetagen rummer en stue med køkken i åben forbindelse og et badeværelse, mens førstesalen er afsat til to værelser, et disponibelt rum og et rummeligt repos. I tråd med huset er haven et romantisk fristed med gode udhuse og orangeri.

Stuen og køkkenet er forenet til ét stort opholdsmiljø, hvor sollyset strømmer på tværs. Hertil bidrager både loftsbjælker, brændeovn og det flotte, nyere landkøkken med fyldningselementer til den behagelige og hyggelige atmosfære. Brændeovnen er fra 2021, og ligeså er underlaget af marmor.

På førstesalen venter to indbydende værelser, hvor der er masser af lys og luftige rumfornemmelser. På reposet får I plads til at indrette endnu en hyggelig krog, og med et disponibelt rum er der ekstra plads til opbevaring.

Haven danner en pragtfuld ramme om udelivet hele sommeren, og i det smukke orangeri fra Willab Garden med belægning af sandsten kan I forlænge sommerfølelsen. Ydermere er grunden kendetegnet af pigsten i forhaven, et væld af fine frugttræer, solrige og skyggefulde opholdssteder samt brugbare udhuse med plads til alt fra høns til kontor.

Der er fuld skrue på landsbyidyl og landlige fornemmelser, hvad angår beliggenheden. I bosætter jer midt i Greve Landsby, hvor kirken beriger bybilledet med en særlig charme, og klos overfor huset ses også et grønt parkområde med en legeplads. Ligeledes får I glæde af det gode sammenhold og arrangementerne i forsamlingshuset, og der er tilmed en god dagligvarebutik i gåafstand fra hjemmet. I 2026 forventes en ny skole at åbne i byen.

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: Christian Sarring

Adresse: Degnestræde 36, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 69-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 14.4.2025



Adresse: Degnestræde 36, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 69-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

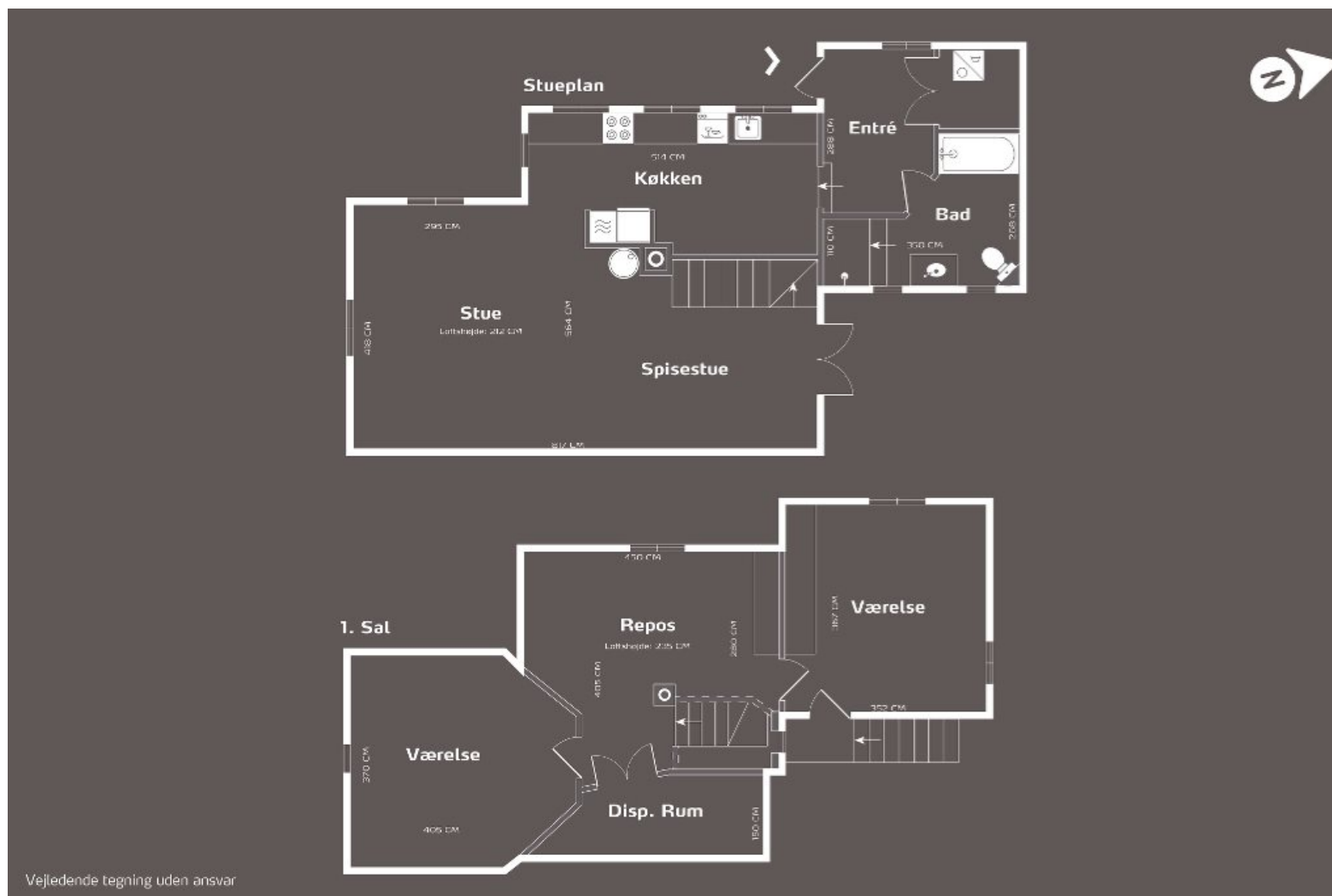
Dato: 14.4.2025



Adresse: Degnestræde 36, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 69-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 14.4.2025



Adresse: Degnestræde 36, 2670 Greve
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 69-X0000022
 Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Greve
 Matr.nr.: 41e Greve By, Greve
 BFE-nr.: 2185625
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed /Naturgas
 Opført/ombygget år: 1840 / 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.310.000,00
 Grundværdi: 2.465.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.648.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.972.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	662 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	47 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
Andre bygninger:	63 m ²
-heraf Carport	34 m ²
-heraf Udhus	7 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.5.1949 Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
 19.8.1963 Dok om forbud mod salg af ejd. til ejerne af 41D Frede Andreasenog/ el. hustru samt datter Jytte Steinmann Jensen og hendes ægtefælle
 18.12.1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 18.5.1976 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
 19.9.1980 Lokalplan nr. 14.02,
 28.6.1983 Lokalplan nr. 14.02B, byrder
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger fra sælger.
 Kummefryser i garagen medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Degnestræde 36, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 69-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000,00 Forbrug: 1.340 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed / Naturgas

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:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes 1 stk brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Degnestræde 36, 2670 Greve
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 69-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.504,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 10.846,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 10.276,34	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, anslået	kr. 3.500,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 93,82	
Skorstensfejer	kr. 603,90	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.824,86	

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.839 md./ 226.063 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.239 md./ 182.873 år v/ 25,15 %
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: 14.4.2025. 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: Degnestræde 36, 2670 Greve
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 69-X0000022
 Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 14.4.2025

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:

P.t. ukendt - afventer grundejerforeningsbesvarelse.

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0				