

Salgsopstilling

Formulærens 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: Sundvej 6, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2080000025
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Dejlig 1-plansvilla på lille blind vej i 3.række fra Guldborgsund.

Træbeklædt villa med virkelig god atmosfære og som er restaureret fra år 2000 og frem med bl.a. decratag, solfangere på taget, køkken, bad, gulve mv.

Boligen er på 136 m2 og rummene fordeler sig på entre/fordelingsgang, flot flisebad med toilet, håndvask og bruseniche med massagedyser. 3 soveværelser med skabsplads. Rummelig opholdsstue med adgang til 24 m2 skøn udestue, som igen har udgang til stor træterrasse. Hyggeligt spisekøkken og lille bryggersgang med trappe ned til 20 m2 flot vinkælder med bl.a. mange vinreoler.

Boligen opvarmes via varmepumpe til genvindingsanlæg.

På den 997 m2 velanlagte grund findes også 26 m2 garage, som sælger har indrettet til isoleret hobbyrum. Grunden er sydvendt og her findes ydermere smuk lille stråtekt pavillon, et drivhus og et stort redskabsrum.

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: Therese Askholm

Adresse: Sundvej 6, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2080000025
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 15.4.2025



Adresse: Sundvej 6, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 208000025
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

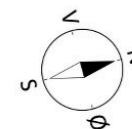
Dato: 15.4.2025



Adresse: Sundvej 6, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 208000025
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 15.4.2025



Adresse: Sundvej 6, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2080000025
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Fritidsbrug
Kommune: Guldborgsund Kommune
Matr.nr.: 30Ø Soesmarke By, Majbølle
BFE-nr.: 3083223
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 730.000,00
Grundværdi: 306.600,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 584.000,00
Grundlag for grundskyld: 239.500,00

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	997 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	160 m ²
-heraf Udestue	24 m ²
Kælderareal:	20 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	26 m ²
-heraf Garage	26 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:
28.09.1940 Dok om byggelinier
11.06.1946 Dok om byggelinier
20.09.1949 Dok om byggelinier
28.11.2003 Lokalplan nr. 70
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Sundvej 6, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2080000025
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 15.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lokalplan er gældende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra:

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning. C

Adresse: Sundvej 6, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2080000025
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.978,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000,00
Grundskyld 2023	kr. 7.745,43	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring	kr. 5.100,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.750,00
Rottebekæmpelse	kr. 87,60	I alt	kr.	1.662.750,00
Refa (renovation)	kr. 2.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.411,43			

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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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 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: . 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: . **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: Sundvej 6, 4862 Guldborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 2080000025
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 15.4.2025

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: