

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: Tørstemosevej 9, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 1230000225
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Tørstemosevej 9 – Et naturskønt og idyllisk område nær Sakskøbing!

Radsted, som ligger i den smukke sydlige del af Sjælland, er et charmerende landsbysamfund, der kombinerer landidyl med moderne bekvemmeligheder. Den naturskønne beliggenhed tæt på Sakskøbing tilbyder en fredelig atmosfære og en enestående mulighed for at bo tæt på både naturen og byens liv. Sakskøbing, som kun ligger få minutters kørsel fra Radsted, er en by med et velfungerende lokalsamfund, der byder på en god skole, børnehaver og et væld af fritidsaktiviteter for både børn og voksne. Der er også indkøbsmuligheder, caféer og butikker, som gør hverdagen nem og bekvem. Området har desuden nem adgang til motorvejen, hvilket gør pendling til Nykøbing F., Vordingborg og København hurtigt og praktisk.

Boligen:

Ejendommen fremstår i pæn og indflytningsklar stand. I stueplan finder du et lyst og funktionelt køkken, som har adgang til en rummelig vinkelstue. Ønskes et soveværelse på stueplan, er det muligt at etablere dette i stuen. Derudover finder du en god entré og et badeværelse. Bryggeret har en praktisk gang, som leder ud til udhuset.

På 1. salen er der tre lyse soveværelser, som giver god plads til familien.

Udearealer:

Baghaven giver en skøn mulighed for udendørs aktiviteter og afslapning i private omgivelser. Udhuset er i ældre stand, men der er rig mulighed for opbevaring eller til at etablere et lille værksted, hvor du kan gå og arbejde med forskellige projekter og ting.

Vigtige dokumenter:

Der er udarbejdet energimærke, tilstandsrapport og elinstallationsrapport for ejendommen. Vi anbefaler, at disse læses forud for fremvisning.

Ejendommen tilbyder hurtig overtagelse, så du kan næsten flytte ind, når det passer dig.

Ejendommen har mulighed for flexboligstatus, hvilket betyder, at den kan anvendes både som sommerhus og som helårsbolig.

Velkommen til – og velkommen hjem.

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: Cecilie Nielsen

Adresse: Tørstemosevej 9, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 1230000225
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 13.5.2025



Adresse: Tørstemosevej 9, Radsted, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 1230000225
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 13.5.2025



Dato: 13.5.2025

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tørstemosevej 9, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 1230000225
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 13.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej insekt: ☐ Ja ☒ Nej rørskaide: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Der foreligger ingen husforsikring for ejendommen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.600,00 Forbrug: 1.954 liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fyringsolie 27.600 kr. årligt

El til andet 10.900 kr. årligt

Samlet energitudgift 38.500 kr. årligt.

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: D

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. 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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i klasse 7, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig, kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset. Sælger oplyser, at der ikke i dennes ejertid er udført ændringer på ejendommen, som kræver tilladelse fra kommunen. Derudover oplyser sælger, at der ikke i dennes ejertid er udført andre ændringer på ejendommen, som kræver tilladelse fra kommunen. Køber accepterer ikke at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig; herunder ansvar for, hvorvidt der eventuelt måtte være bygningsdele, installationer m.v., hvorpå tidligere ejere har foretaget ændringer, uden nødvendige tilladelser hertil fra kommunen. Køber henvises således til at gøre eventuelle krav gældende mod nævnte tidligere ejere.

Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske

... Fortsættes på side 5

Adresse: Tørstemosevej 9, Radsted, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 1230000225
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 13.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 1.734,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.691,76	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 8.900,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 152,36	I alt
Renovation	kr. 3.758,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 404,94	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.641,06	

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.269 md./ 39.226 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.596 md./ 31.155 år v/ 26,96 %

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: 13.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tørstemosevej 9, Radsted, 4990 Saksøbing
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 1230000225
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 13.5.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

forhold på ejendommen, idet:

- Beboelse: 1.sal er lidt større end oplyst i BBR-meddelelse idet den er fuldt udnyttet.
- Udhus: Større end anført i BBR-meddelelse, idet mellembygning, som ikke er nævnt, er medtaget under dette litra
- Garage: Større end anført i BBR-meddelelse

Der henvises til side 10 uf af 25 i ejendommens tilstandsrapport.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen.

Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf, samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Renovation:

Køber er gjort opmærksom på, at renovation under ejerudgift er anslået, jf. REFAs priser på deres hjemmeside. Udgiften, som er angivet under ejerudgifter er REFAs standardgebyr for enfamilies-ejendom og lignende. Udgiften kan variere alt efter tømningshyppighed, størrelse på beholder, mv.

Ejendommens forsikringsforhold:

Køber er blevet informeret om, at ejendommen ifølge sælger ikke er forsikret, hvilket også fremgår af salgsoptstillingen.

Køber skal være opmærksom på, at udgiften til husforsikring potentielt kan være højere end de angivne ejerudgifter i salgsoptstillingen, da disse beløb alene er anslået.

Adresse: Tørstemosevej 9, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 1230000225
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 13.5.2025

Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet:

- Beboelse: 1.sal er lidt større end oplyst i BBR-meddelelse idet den er fuldt udnyttet.
- Udhus: Større end anført i BBR-meddelelse, idet mellembygning, som ikke er nævnt, er medtaget under dette litra
- Garage: Større end anført i BBR-meddelelse

Der henvises til side 10 uf af 25 i ejendommens tilstandsrapport.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen.

Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf, samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Særlige forhold ved forsikringen:

Dækker ikke svampe- eller rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra: Tagkonstruktionen på tilbygning mod nordvest, samt tagkonstruktionen på bydning med fladt tag ssammenbygget med garage og hovedhus.

Dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: Indtrængende nedbør, som skyldes utætheder i og omkring skorsten på hovedhus, samt følgeskader heraf.

Adresse: Tørstemosevej 9, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 1230000225
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 13.5.2025

Køber har fået anbefalet at indhente tilbud på en passende forsikring samt dækningsomfang, inden købsaftalen underskrives, især hvis det er af væsentlig betydning for køber at opnå en forsikringsdækning.

Køber accepterer hermed, at der ikke kan rejses krav mod hverken sælger eller medvirkende ejendomsmægler vedrørende forsikringsforholdene.

Tidligere udlejning/sælger oplyser:

Sælger har aldrig beboet ejendommen og har således kun begrænset kendskab til ejendommen.

Sælger oplyser at boligen har været udlejet i sælgers ejerperiode.

Sælger bekræfter:

-at der ikke er verserende huslejenævnsager eller klagesager som overtages af køber, at køber ikke overtager forpligtigelser eller andet herunder økonomiske forhold vedrørende tidligere lejeforhold.