

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: Kraghave Møllevej 7, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000103
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 2.11.2024



Beskrivelse:

Det er attraktivt for børnefamilierne at købe et hus tæt på Nordbyskolen i Nykøbing Falster – specielt hvis huset rummer mange m² og værelser.

Det er derfor en fornøjelse at præsentere jer for Kraghave Møllevej 7!

Den gode planløsning med hele 5 værelser, samt den centrale beliggenhed i forhold til Nordbyskolen, gør denne ejendom til et oplagt valg for børnefamilien!

En større børnefamilie eller en sammenbragt familie kan her se frem til ikke færre end fem soveværelser, 4 styks i stueplan, plus et stort aktivitetsrum samt en god teenager hybel ovenpå.

Ejendommen syner af vedligehold og opdatering, hvilket giver jer et hus, I kan flytte direkte ind i uden bekymringer om renovering eller istandsættelse.

Husets samlede 248 boligkvadratmeter, fordeler sig på en stueetage og en førstesal. Indenfor består hjemmet af en entré og en fordelingsgang med hele fire soveværelser det ene med walk-in. Badeværelse med gulvvarme og et praktisk og stort bryggers. Stueplan afsluttes af et nydeligt køkken i åben forbindelse med spisestue og stueafdeling et dejligt rum hvor I kan samles om kreativitet, leg og kærlighed alle døgnets vågne timer!

På førstesalen finder I et stort soveværelse (oplagt som teenager hybel) – samt et uudnyttet loftrum.

Grunden er på 1.072 kvadratmeter, så her er god plads til både en stor terrasse og en dejligt ugeneret have, hvor I kan opholde jer helt privat.

Terrassen er lige så indbydende og klar som de indendørs arealer.

Huset opvarmes med fjernvarme bemærk det flotte energimærke C!

Det attraktive område er en nem, bekvem og tryk base for jer med børn. I kan gå til både skole, daginstitution og skøn natur i Bangsebro skoven.

Derudover kommer pendleren lynhurtigt på motorvejen, mens et kvarter i cykelsadlen vil tage jer ind til caféer og restaurantbesøg i Nykøbing F. centrum.

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

Dato: 2.11.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kraghave Møllevvej 7, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000103
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 2.11.2024



Adresse: Kraghave Møllevej 7, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000103
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 2.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 4I Kraghave By, Tingsted
BFE-nr.: 3122237

Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1900 / 1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.110.000,00
Grundværdi: 459.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.688.000,00
Grundlag for grundskyld: 367.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1072 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	230 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
Kælderareal:	20 m ²
Udnyttet tagetage:	27 m ²
Boligareal i alt:	248 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Garage	24 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.1.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6B
15.4.2008 Lokalplan 105 Kraghave Møllevej

Kommuneplaner:

Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031
Guldborgsund Kommuneplan 2023-2035
Plan - Nordensvej NYKF E5
Boligområde Nordbyen NYKF B32

Spildevandsplan:

Kloakopland - STU13

Lokalplan:

Plan - Boligområde ved Kraghave Møllevej 105

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Emhætte gornje. Kogeplade gorenje. Køle/fryskefabrik Blomberg. Ovn Miele. Opvaskemaskine elektroLux. Tørretumbler AEG. Vaskemaskine Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kraghave Møllevej 7, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000103
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 2.11.2024

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Man kan ikke påregne at overtage sælgers nuværende forsikring, ej hellere på lignende vilkår.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 19.975,00 Forbrug: 23.450 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:
Der henvises til sidste side i salgsopstillingen:

Adresse: Kraghave Møllevej 7, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000103
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 2.11.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.608,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 5.838,00	kr. 1.995.000,00
Husforsikring	kr. 8.311,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse anslået	kr. 200,00	kr. 10.000,00
Renovation	kr. 3.660,00	Tinglysningsafgift skøde
		kr. 13.850,00
		I alt
		kr. 2.018.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.617,80	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.219 md./ 134.632 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.897 md./ 106.764 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: 2.11.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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: Kraghave Møllevej 7, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000103
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 2.11.2024

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:
---	--

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	3,25			0				

Adresse: Kraghave Møllevej 7, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 1230000103
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 2.11.2024

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i klasse 5, 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.

Oplysning om 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 foreløbige beskatning i 2024.

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.

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ