

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: Guldborgvej 284A, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 1230000018
Ejerudgift/md.: kr. 664

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Byg nyt på den "gamle Motel Guldborg grund"!

Her er den helt unikke mulighed for at bygge drømmehuset i et veletableret område!

Centralt i den hyggelige lille havneby Guldborg ligger denne fremragende 2.013m² grund, hvor man kan se frem til muligheden for at opføre en moderne ejendom til helårsbeboelse. Der er ingen byggepligt, så man får frihed til selv at beslutte, hvornår byggeriet skal påbegyndes.

Der er på grunden betalt tilslutningsafgifter for vand, kloak og el.

Grunden er på nuværende tidspunkt anlagt med græs, særdeles velholdt og lige til at gå til. Det der gør grunden her ekstra interessant (udover dens størrelse), er at der med det rigtige byggeprojekt, kan blive en fantastisk vandudsigt fra 1. salen!

Bebyggelsesprocenten for grunden er 30%, max 2 etager, og maksimal 8,5 meter i højden. Områdets anvendelse er blandet bolig og erhverv, bebyggelse til offentlige formål, liberale erhverv samt mindre butikker.

Så går i med disse tanker kunne dette også være en mulighed.

Drømmer man om et helt tredje scenarie og har "investor planer" så har planafdelingen vurderet, at det umiddelbart er muligt at udstykke en ny selvstændig bebyggelse. Der foreligger allerede et udstykningsforslag fra Landinspektøren som kan rekvireres hos Nielsen Boliger.

Mangler du mælken til kaffen er Dagli'Brugsen 250 meter fra grunden, og er du til sejl eller motor, kano eller kajak eller vil du blot spise en is eller nyde et måltid mad, er Guldborg Havn det rette sted! På ca. 20 minutters kørsel er du i Nykøbing Falster by. Naboerne er blandet med både ældre og nyere boliger, der skyder op i området, i takt med at de ældre boliger har udtjent deres "værnepligt" og nye familier flytter til - et rigtig dejligt område for både børnefamilier med mindre og større børn samt seniorer, der bare gerne vil nyde området tæt ved vand og natur med de fantastiske sol op- og nedgange.

Velkommen til Guldborgvej 284A!

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: Guldborgvej 284A, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 1230000018
Ejerudgift/md.: kr. 664

Dato: 7.4.2025



Adresse: Guldborgvej 284A, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 1230000018
Ejerudgift/md.: kr. 664

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund Kommune
Matr.nr.: 29B Soesmarke By, Majbølle
BFE-nr.: 8134425
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig.
Kloak: Afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 622.000,00
Grundlag for grundskyld: 622.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 2013 m²
-heraf vej: 6 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.7.1971 Dok om navnet Motel og hotel Guldborg mv
4.3.1980 Dok om byggelinier mv

Kommuneplaner:

Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031

Panens navn: GuldborgBy

Plannummer: SAKSBE7

Spildevandsplan:

Spildevandsplan: GUL01 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 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.

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008:

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

... Fortsættes på side 5

Adresse: Guldborgvej 284A, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 1230000018
Ejerudgift/md.: kr. 664

Dato: 7.4.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Vandværket oplyser:

Der er betalt stikledningsbidrag for Guldborgvej 284A

Der er ingen målerbrønd eller måler. Begge dele skal bekostes af ejer ved gentilslutning.

Den faste afgift er årlig 400,- kr. excl. moms.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptillingen.

Adresse: Guldborgvej 284A, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 1230000018
Ejerudgift/md.: kr. 664

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	0,00	Kontantpris/udbetaling 395.000,00
Grundskyld 2023	7.911,84	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde 4.250,00
Rottebekæmpelse	51,13	I alt 399.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	7.962,97	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
		Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold."

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.459 md./ 29.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.911 md./ 22.931 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: 7.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Guldborgvej 284A, Guldborg, 4862 Guldborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 1230000018
Ejerudgift/md.: kr. 664

Dato: 7.4.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 2.