

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: Vestergade 35, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000229
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

På Vestergade 35 i Idestrup får I en flot etplansvilla på 144 m² med bl.a. 4 soveværelser, badeværelse, gæstetoilet og indkørsel med tilhørende værkstedsrum!

Er I på jagt efter et hjem, der både giver plads til nærvær og privatliv? Så bør I læse videre. Denne bolig er klar til indflytning – alt er holdt i en moderne og indbydende stil, og I kan hurtigt starte jeres nye liv her.

Indretningen byder på: en indbydende entré med fordelingsgang, der leder til de 4 soveværelser, badeværelset og gæstetoiletet. Herfra er der adgang til husets bryggers, hvor der er plads til praktiske gøremål, såsom tøjvask. Køkkenet med spiseplads er lyst, moderne og rummeligt, perfekt til både madlavning og hyggelige måltider. Den rummelige stue er møbleringsvenlig og fyldt med lys fra de store vinduespartier. Her er plads til både spisemiljø og opholdsstue, og fra stuen er der direkte udgang til den nyere anlagte fliseterrasse, hvor I kan nyde solrige dage og varme sommeraftener. Der er plads til både loungemøbler foran ildstedet og en skøn spisekrog, hvor den private beplantning skaber en rolig og intim atmosfære.

Haven er lige så indbydende som boligen – nem at holde med græsplæne, så der er masser af tid til både leg og afslapning uden bekymringer.

Beliggenheden gør det hele endnu bedre! I bosætter jer i et trygt og børnevenligt område, hvor alt, hvad I behøver, ligger inden for gåafstand – fra skoler og institutioner til restaurant, idrætshal og købmand. Pendlerne vil sætte pris på den nemme adgang til buslinje 741, der kører fra Marielyst til Nykøbing F., og fra Nykøbing er der hurtig togforbindelse til både København og Nakskov. Desuden er I kun 5 minutter fra E55, der fører til afkørsel 44 Eskilstrup.

Her får I en bolig, der både er rummelig, moderne og funktionel – og en beliggenhed, der gør hverdagen praktisk og bekvem. Kom og oplev det hele på en fremvisning – denne bolig venter bare på at blive jeres!

Bemærk, boligen opvarmes med fjernvarme og har energimærke C!

Her vil I uden tvivl blive glade for at bo.

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: Vestergade 35, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000229
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 19.5.2025



Adresse: Vestergade 35, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000229
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 19.5.2025



Dato: 19.5.2025

Opført/ombygget år: 1974

Grundlag for grundskyld: 262.400,00

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Byggningsarea
meddelelsen

Kloakopland - IDE01

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Vestergade 35, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000229
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.626,00 Forbrug: 15,98 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der henvises til ejendommen energimærke.

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 stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Dato: 20.8.2024 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.

Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet: Der er et lille udhus, som ikke fremgår på ejendommen. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen 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.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Vestergade 35, 4872 Idestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000229
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.949,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.172,16	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.470,40	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 195,53	I alt
Renovation	kr. 3.758,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.545,13	

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.314 md./ 99.769 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.609 md./ 79.304 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: 19.5.2025. 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: Vestergade 35, 4872 Idestrup
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 1230000229
 Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 19.5.2025

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	914.717,32	914.717,32	757.257,88	DKK	1,50	48.250,06	26,75	7,27				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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 enfamiliesejendom og lignende. Udgiften kan variere alt efter tømningshyppighed, størrelse på beholder, mv.