

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: Stationsvej 10, Frejlev, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 1230000112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.8.2024



Beskrivelse:

Bliv omfavnet af den hyggelige, landlige stemning i det smukke og hyggelige hus på Stationsvej 10!

En villa der egner sig perfekt til børnefamilien eller parret, der ønsker at bo i fredelig, smukke omgivelser, med kun 5 minutters kørsel til indkøbsmulighed i Kettinge, og med kun 500 meter til nærmeste busstoppested.

Boligen byder en veldisponeret planløsning, der fordeler sig på to plan. Rummelig entré hvorfra I føres videre til stuen, hvor I har god plads til at indrette med et hyggeligt sofaarrangement. Her er endvidere et rummeligt soveværelse. Fra stuen træder I videre ind i spisestuen hvorfor I har adgang til køkkenet, der byder på rigtig god plads til opbevaring og med trappe til husets første sal. Fra stueplan kan I gå direkte ud i husets udhus som er indrettet med bryggers, badeværelse og fyrrum.

På 1. salen får I hele 3 soveværelser, hvor der plads til hele familien. Førstesalen prydes af loft til kip med synlige hvide bjælker, der skaber en rummelighed udover det sædvanlige.

Udenfor finder I en dejlig træterrasse hvor I har frit udsyn til de brændende solnedgange. Find plads til et havespil på græsplænen, eller saml jer omkring havebordet til grillhygge med hele familien, mens den naturskønne udsigt over markerne lader roen sænke sig over jer.

Endvidere ældre garage med plads til opmagasinering.

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

Alt i alt et dejligt sted beliggende i en overkommelig afstand til bymiljøer (Nysted, Kettinge eller Nykøbing F) og gode indkøbsmuligheder!

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.

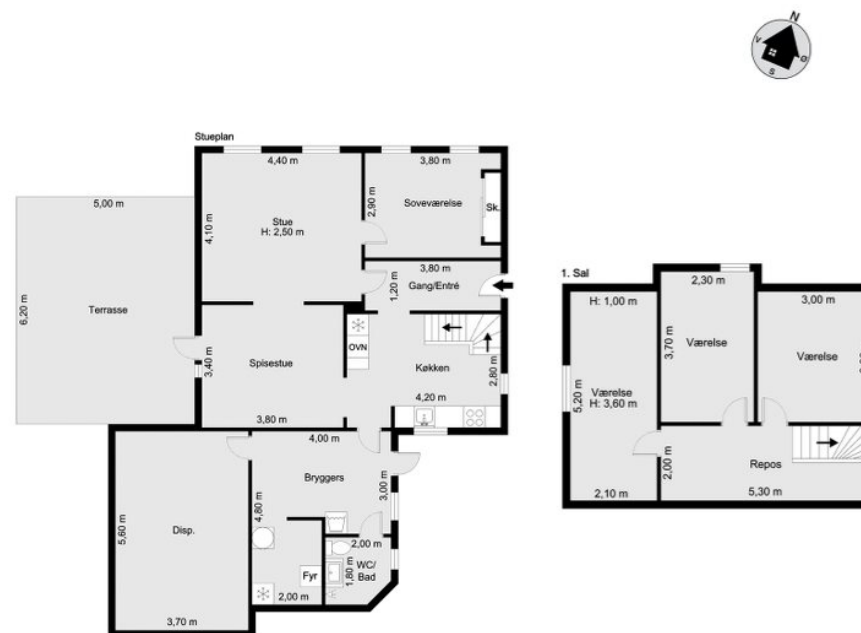
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Nielsen

Adresse: Stationsvej 10, Frejlev, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 1230000112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.8.2024



Adresse: Stationsvej 10, Frejlev, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 1230000112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.8.2024



Adresse: Stationsvej 10, Frejlev, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 1230000112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.8.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 11m Frejlev By, Kettinge
BFE-nr.: 3081536
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1913

Arealer*

Grundareal udgør:	633 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	36 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	57 m ²
-heraf Udhus	42 m ²
-heraf Garage	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 300.000,00
Grundværdi: 100.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 240.000,00
Grundlag for grundskyld: 80.000,00

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

Tilbehør:

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

Ovn: Bosch. Opvaskemaskine: Bosch. Køleskab: Blomberg. Kogeplade: Siemens. Lava grill: Siemens. Vaskemaskine: bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031
Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035

Spildevandsplan:

Kloakopland - FRE01

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Stationsvej 10, Frejlev, 4892 Kettinge
 Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 1230000112
 Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.8.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til sidste side i salgsopstillingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 38.700,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Fyreingsgasolie 26.000 kr. årligt

El til opvarmning 12.700 kr. årligt

El til andet 12.300 kr. årligt

Samlet energiudgift 51.000 kr. årligt.

Der henvises til ejendommens 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 brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Adresse: Stationsvej 10, Frejlev, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 123000112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.8.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 1.224,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.272,00	kr. 745.000,00
Husforsikring	kr. 7.932,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 80,00	kr. 7.617,50
Renovation	kr. 3.660,00	Tinglysningsafgift skøde
Skorstensfejning	kr. 390,05	kr. 6.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.558,05	I alt
		kr. 758.967,50
		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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.325 md./ 51.898 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.422 md./ 41.062 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: 13.8.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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: Stationsvej 10, Frejlev, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 1230000112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.8.2024

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	2,00			0				

Adresse: Stationsvej 10, Frejlev, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 1230000112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.8.2024

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 i 2024. 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 i 2024 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 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 enfamilie-ejendom og lignende. Udgiften kan variere alt efter tømningshyppighed, størrelse på beholder, mv.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i klasse 4, 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 forhold på ejendommen, idet en del af udhuset er indrettet med badeværelse, fyrrum og bryggers. Bygningen er registreret som udhus og ikke registreret eller godkendt til beboelse. Der henvises til tilstandsrapportens side 10 ud af 24. 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 korigeret 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.