

Salgsopstilling

Adresse: Nordremarksvej 6A, 4780 Stege
Kontantpris: 2.000.000

Sagsnr.: 14CAN-002348
Ejerudgift/md.: 3.599,00

Dato: 14.07.2020



Beskrivelse:

Få hundrede meter fra kysten ved Stege Bugt ligger denne spændende ejendom, der har et stort udlejningspotentiale med flere separate boligenheder.

Ejendommen har en særlig charme over sig med blotlagte bjælker, sprossevinduer og en vestvendt altan.

Beliggenheden er dejligt central med gåafstand til skole, bibliotek og indkøb, ligesom der heller ikke er langt til sportsfaciliteter i form af idrætshal, svømmehal og boldbaner. Udby Skov er et skønt fristed med stier, bænke og skovlegeplads, men også havnemiljøet inviterer til hyggelige spadsereture.

Bolig A

Bolig ?A? byder velkommen i en hyggelig entré, der åbner op for en god stue.

Tilstødende stuen ligger køkkenet, der smyer sig i en vinkel. Herudover er der et stort soveværelse og et brusebadeværelse.

Bolig B

Bolig ?B? strækker sig fra stueplan til første sal, hvor øverste etage er hjemmets hjerte med en stor stue, soveværelse samt et mindre køkken. Stueplan rummer entré samt badeværelse, som er indrettet med brus.

Bolig C

Bolig ?C? byder på en lille entré og badeværelse i stueplan, mens førstesalen folder sig ud med et køkken, en stue og et soveværelse.

Bolig E

Bolig ?E? er ejendommens penthouse med et stort, åbent opholdsmiljø i forbindelse med køkkenet. Køkkenet fremstår pænt, ligesom badeværelset har en luksuriøs charme over sig med både brus og stort hjørnebadekar. Fra stuen er der udgang til en altan, mens soveværelset har adgang til en hyggelig hems.

Udenfor venter en veltrimmet have, der primært består af en græsplæne, samt et flisebelagt gårdmiljø, hvor solen kan nydes i fulde drag.

Har du spørgsmål eller ønsker en fremvisning, så kontakt os allerede i dag - vi glæder os til at høre fra dig.

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: Sara Bjerringgaard Pedersen

Adresse: Nordremarksvej 6A, 4780 Stege
Kontantpris: 2.000.000

Sagsnr.: 14CAN-002348
Ejerudgift/md.: 3.599,00

Dato: 14.07.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, Fler fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Vordingborg Kommune
Matr.nr.: 147b Stege Markjorder
BFE-nr.: 5385230
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1900 / 1975

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 1.750.000
Heraf grundværdi: 103.100
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000
Grundskatteloftsværdi: 0

Arealer

Grundareal udgør: 676 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal: 135 m²

Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 85 m²
Bologareal i alt: 355 m²
Andre bygninger i alt: 0 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 21-04-2020

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.:
I form af:
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

1. 25.07.1922-932952-29 Dok om forbud mod trælastforretning
2. 10.06.2010-1000803195 N/A

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Erhvervsområde Stege

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nordremarksvej 6A, 4780 Stege

Kontantpris: 2.000.000

Sagsnr.: 14CAN-002348

Ejerudgift/md.: 3.599,00

Dato: 14.07.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

insekt: Ja

rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.554

Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

Adresse: Nordremarksvej 6A, 4780 Stege
Kontantpris: 2.000.000

Sagsnr.: 14CAN-002348
Ejerudgift/md.: 3.599,00

Dato: 14.07.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	8.400,00	Kontantpris: 2.000.000
Ejendomsskat	3.332,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået 1.660
Husforsikring	11.042,00	
Grundejerforening - anslået	1.500,00	
Renovation	12.199,00	I alt kr. 2.001.660
Fællesantenne - anslået	6.500,00	
Rottebekæmpelse	208,25	
Ejerudgift i alt 1. år:	43.181,25	

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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: 7.654 md./ 91.848 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.628 md./ 79.536 år v/27.22 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 14.07.2020. 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: - . **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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link

<https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Nordremarksvej 6A, 4780 Stege
Kontantpris: 2.000.000

Sagsnr.: 14CAN-002348
Ejerudgift/md.: 3.599,00

Dato: 14.07.2020

Tingslysningsafgiftsreduktion:

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 tingslysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tingslysningsafgiftsreduktion. 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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	--------------------	-----------------------------	------------------	--------------------