

Salgsopstilling

Adresse: C E Fengers Vej 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 22SMB-002431
Ejerudgift/md.: 2.653,00

Dato: 21.09.2020



Beskrivelse:

Veldisponeret gulstenvilla i et plan på 119 m² med 975 m² grund beliggende centralt i Vordingborg. Villaen er af typen Bakkebølle er konstrueret i 1976 med et fladt tag, som er hovedrenoveret for ca. 10 år siden. Villaen opvarmes med radiatorer i alle rum, og reguleres automatisk af et Termix naturgas-fjernvarmeanlæg fra 2014. Både hultmuren og betongulvene er isolerede, hvilket er medvirkende til, at huset er har opnået energimærke C. Isoleringen i gulvene bevirker samtidig, er der heller ikke føles fodkoldt.

Planløsningen er særdeles veludført med en stor stue med store sydvendte skydedøre af glas, der sikrer rigeligt med lysindfald. Fra stuen er der direkte udgang til en terrasse med markise og en dejlig lukket have med græsplæne, blomsterbede, prydbuske, køkkenhave og et drivhus. Køkken-alrummet har både spiseplads og opvaskemaskine, og der er fra køkkenet adgang til et praktisk bryggers med vaskemaskine og egen indgang. Fra entréen er der adgang til et gæstetoilet og en fordelingsgang til villaens badeværelse og 3 værelser. I badeværelset er der, udover bruseniche og badekar, også installeret gulvvarme. Ét af værelserne har også store sydvendte skydedøre af glas med udgang til haven, mens alle værelserne har indbygningskabe til opbevaring. Stuen, værelserne og fordelingsgangen har parketgulve, mens badeværelset, gæstetoiletet, entréen og bryggerset har klinkebelagte gulve. I indkørslen er der en carport med tilhørende redskabsrum med betongulv.

Husets grund er en hjørnegrund, hvor der er mulighed for gæsteparkering umiddelbart uden for matriklen på den lukkede vej. Bagved grunden findes et grønt rekreativt område, som ejes af grundejerforeningen. Her er der træbænke og mål til 7-mandsfodbold. Der er et bustoppested tæt på huset, og inden 5-15 minutters gåafstand findes både skov, strand, lystbådehavnen, Gåsetårnet og byens hyggelige gågade. Der er yderligere kun ca. 3 km til både en motorvejsopkørsel og Vordingborgs togstation. Med hensyn til infrastrukturen, er der planlagt højhastighedstog fra 2025. Dette vil nedsætte transporttiden med tog til København til under 1 time.

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: C E Fengers Vej 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 22SMB-002431
Ejerudgift/md.: 2.653,00

Dato: 21.09.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Vordingborg Kommune
Matr.nr.: 21b Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder
BFE-nr.: 5392010
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1976

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 1.150.000
Heraf grundværdi: 389.400
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000
Grundskatteloftsværdi: 412.000

Arealer

Grundareal udgør: 975 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal: 119 m²

Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: m²
Boligareal i alt: 119 m²
Andre bygninger i alt: 30 m²
- Carport heraf: 30 m²

Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 20-08-2020

Grundejerforeningsforhold

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 17.04.1972-918293-29 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- 08.07.1977-10254-29 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan 2018
Planstrategi 2019
Rammenummer: B 17.22
Kommuneplan: Boligområde Iselingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, komfur, køle/fryseskab, vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:
Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: C E Fengers Vej 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 22SMB-002431
Ejerudgift/md.: 2.653,00

Dato: 21.09.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.886 Forbrug: 18,33 MWh Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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:
Elinstallationsrapport:
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: C.

Adresse: C E Fengers Vej 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 22SMB-002431
Ejerudgift/md.: 2.653,00

Dato: 21.09.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	10.000,00	Kontantpris:	1.350.000
Ejendomsskat	12.585,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	10.450
Husforsikring, anslået	4.370,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring anslået	6.500
Grundejerforening	1.520,00		
Renovation	2.384,00		
Rottebekæmpelse	136,85	I alt	kr. 1.366.950
Udgift til vejbelysning	840,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	31.835,85		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.168 md./ 62.016 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.475 md./ 53.700 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: 21.09.2020. 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: C E Fengers Vej 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 22SMB-002431
Ejerudgift/md.: 2.653,00

Dato: 21.09.2020

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	--------------------	-----------------------------	------------------	--------------------