

Salgsopstilling

Adresse: Granvej 1, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.995.000Sagsnr.: SU-0016-8163
Ejerudgift/md.: 1.769

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Granvej 1, en indbydende ejendom, der kombinerer det bedste af klassisk charme og moderne komfort. Dette hus, med sine 199 veludnyttede kvadratmeter, er det ideelle valg for familien, der ønsker at skabe et hjem med plads til både hverdag og fest.

Opført i 1961 og løbende renoveret af sælger de seneste 7 år - har denne bolig gennemgået en forvandling, der sikrer en bekymringsfri tilværelse for de nye ejere. Inden for det seneste årti har ejendommen fået en kærlig hånd, hvor næsten alle aspekter af boligen er blevet opdateret, herunder installation af nye vinduer, der sikrer et lyst og energieffektivt hjem.

Husets facade fremstår indbydende med sin nylige renovering, hvor den er blevet pudset op og forsynet med stilfulde klinkbrædder på gavlene. Dette giver ejendommen et moderne udtryk, der harmonerer smukt med den omkringliggende natur og kvarterets charme.

Med en grund på 732 kvadratmeter er der rig mulighed for at nyde udelivet, hvad enten det er havearbejde, leg med børnene eller afslapning på terrassen, der står på ønskelisten.

Beliggende i Vordingborg, en by rig på historie og kultur, er Granvej 1 placeret i et fredeligt område, hvor hverdagens fornødenheder er inden for rækkevidde. Her er du tæt på byens faciliteter og grønne områder, hvor familien kan trives og vokse.

Dette hjem er klar til at danne rammen om jeres næste kapitel. Med en solid renoveringshistorik og en attraktiv placering er Granvej 1 et oplagt valg for dem, der værdsætter kvalitet og komfort. Lad jer forføre af denne perle i Vordingborg og bliv de næste til at sætte jeres præg på denne skønne bolig.

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.

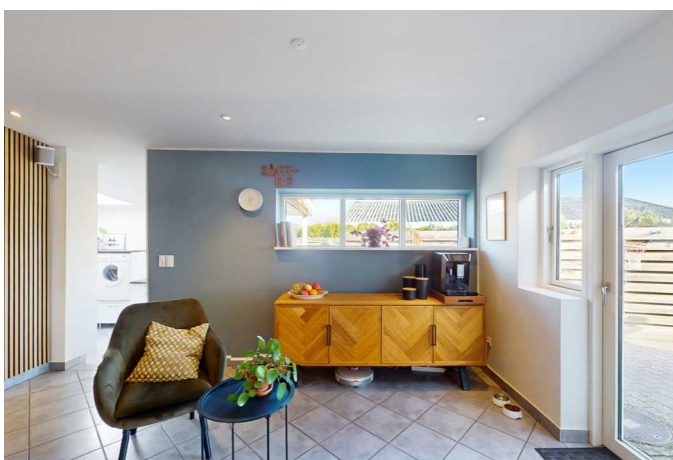
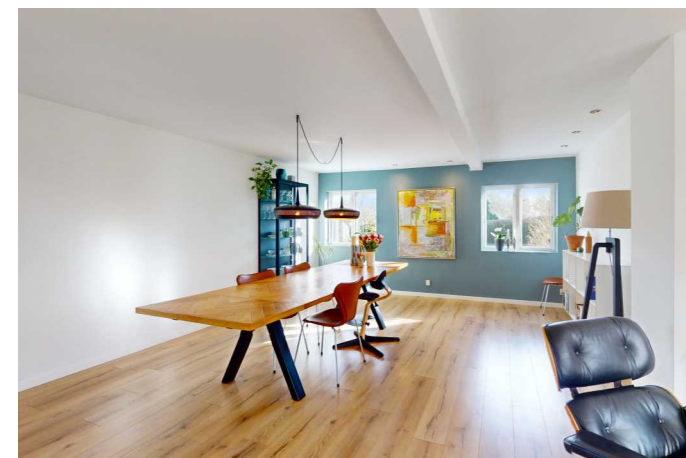
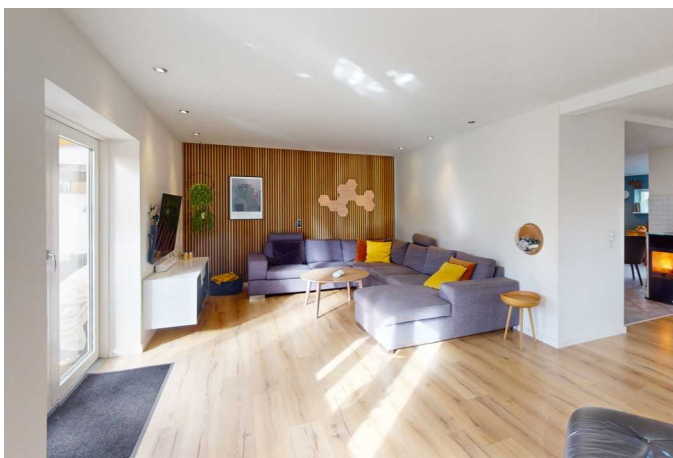
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Granvej 1, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: SU-0016-8163
Ejerudgift/md.: 1.769

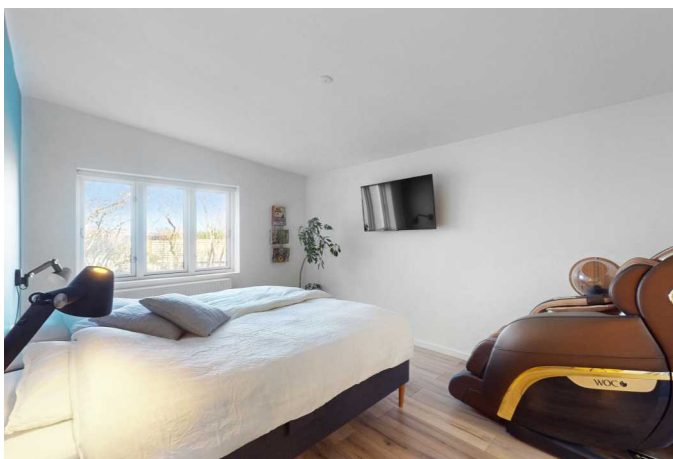
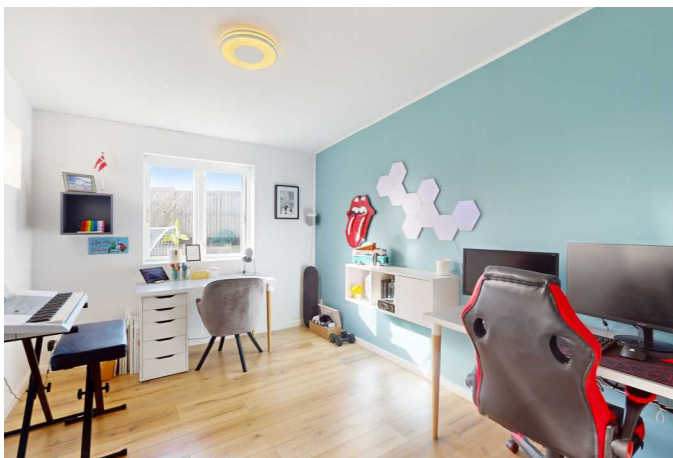
Dato: 19.04.2024



Adresse: Granvej 1, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: SU-0016-8163
Ejerudgift/md.: 1.769

Dato: 19.04.2024



Adresse: Granvej 1, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.995.000Sagsnr.: SU-0016-8163
Ejerudgift/md.: 1.769

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Granvej 1, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: SU-0016-8163
Ejerudgift/md.: 1.769

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	5 o Neder Vindinge By, Kastrup
BFE-nr.:	2560762
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1961/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.660.000 kr.
Grundværdi:	414.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.328.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	331.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	732 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	199 m ²
Kælderareal:	21 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	199 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	23.11.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Boligområde Ndr. Vindinge

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.05.1961 lbnr. 941407-29 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 01.05.1964 lbnr. 941408-29 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 29_B-V_252
Nr. 3 lyst d. 05.02.1969 lbnr. 941409-29 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 29_G-V_665
Nr. 4 lyst d. 11.10.1982 lbnr. 13570-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv (rette dagbogs nr er 13520) Filnavn: 29_A-V_152

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Granvej 1, 4760 Vordingborg Kontantpris: 1.995.000		Sagsnr.: SU-0016-8163 Ejerudgift/md.: 1.769	Dato: 19.04.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:		Andre forhold af væsentlig betydning: Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom: Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 24,51 MWh fjernvarme Udgiften er beregnet i år: 2023 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Andet Oplysningerne stammer fra: Energimærke		Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.	
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.		Brændeovn: Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.	
Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning: Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Energiemærkning: Energiemærke C.		Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.	
		Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for	

Adresse: Granvej 1, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: SU-0016-8163
Ejerudgift/md.: 1.769

Dato: 19.04.2024

kortlægning som foruren.

Adresse: Granvej 1, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: SU-0016-8163
Ejerudgift/md.: 1.769

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse

Pr. år
4.471
5.100
6.773
4.810
70

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	13.850
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	2.016.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

21.223

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 11.417 md./ 137.004 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.019 md./ 108.234 år v/27,32%
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: 19.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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/landingsside>

Adresse: Granvej 1, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: SU-0016-8163
Ejerudgift/md.: 1.769

Dato: 19.04.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:
Vaskemaskine : Zanussi
Tørretumbler : Elto
Opvaskemaskine : Asko
Mikroovn : logik
Ovn : Junker
Køle/frys 1 køkken: Gorenje Køle/frys 2 bryggers :Bosch