

Salgsopstilling

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: 1.245

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Her på Nystedvej 20 venter en spændende ejendom, hvor I får alle muligheder for at skabe lige det drømmehjem, som I ønsker jer. Den charmerende bolig gemmer på mange fine detaljer samt en dejlig beliggenhed i grønne naturomgivelser. Hjertelig velkommen til!

Fra entréen, hvor en smart garderobeløsning kan passe på overtøjet, har I adgang til en rummelig stue med et godt lysindfald gennem rummets vinduer. Fra stuen er der adgang til køkkenet, og skulle I ønske det, kunne I skabe et åbent køkken-alrum, hvor hele familien kan samles til hverdag og til fest. Køkkenet fremstår fint og funktionelt med adgang til et viktualierum, hvor alle jeres kulinariske skatte kan gemmes. I stueplan finder I endvidere endnu en entré/bryggers, et badeværelse samt et regulært værelse med indgang fra stuen.

På 1. sal venter en rummelig repos med opbevaringsplads i skunken, og hvor I har adgang til yderligere 2 værelser af flotte størrelser. Her er altså fine rammer til at skabe en base til børnefamilien med flot plads i både fællesrum og værelser.

Når adressen rykker til Nystedvej 20, kan I nyde jeres naturskønne beliggenhed med grønne vidder, hvor end I vender jer. I har desuden kort til Guldborg Sund, der også byder på smukke gåruter midt mellem skov og vand. En kort tur i bil tager jer til Nykøbing Falster, hvor I dækkes ind med det hele - her kan I blive mættet i alt fra hverdagens indkøb og fornøjelser til kultur- og foreningsliv. Hertil kommer I hurtigt på motorvejen, så I nemt kan komme til Sjælland og resten af motorvejsnettet. Tilmed er busforbindelse til Nykøbing F. med Nystedbussen der stopper udenfor.

Book fremvisningen nu!

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: 1.245

Dato: 19.04.2024



Set fra haven



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



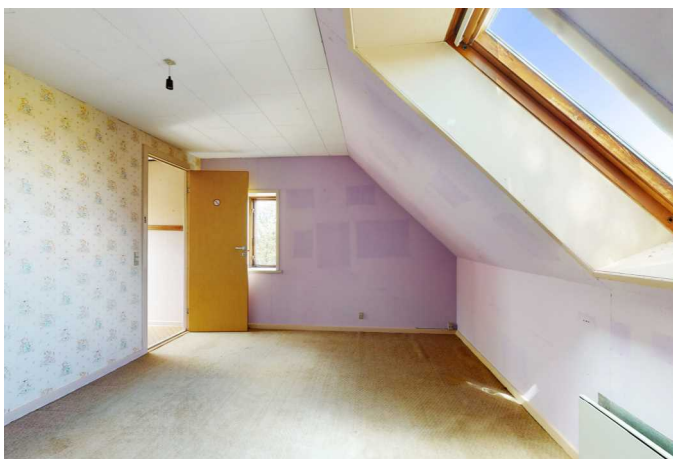
Soveværelse

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: 1.245

Dato: 19.04.2024



Soveværelse



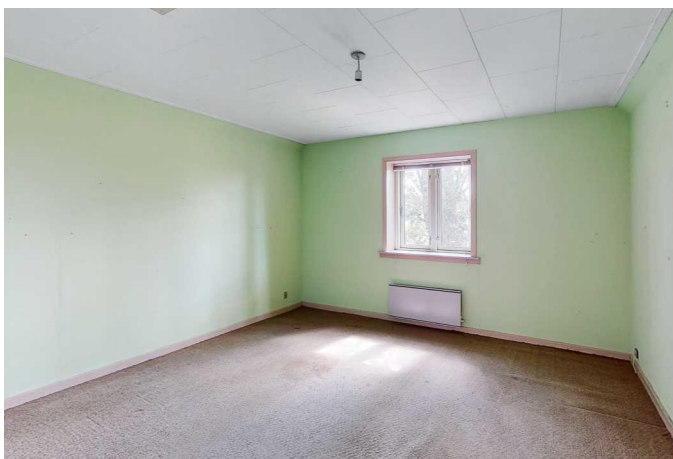
Værelse



Værelse



Gang



Værelse



Terrasse

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: 1.245

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: 1.245

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 18 e Flintinge By, Toreby
BFE-nr.: 3086831
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1932/1985

Arealer*

Grundareal udgør: 499 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg. bebyg. areal: 97 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 50 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Andre bygninger: 27 m²
- heraf Carport 27 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller
dennes repræsentant)
- af dato: 06.08.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 630.000 kr.
Grundværdi: 71.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 504.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 52.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab: Candy
Komfur: Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 14.11.1977 lbnr. 29176-30 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv,
Vedr 58B Filnavn: 30_Æ_441
Nr. 2 lyst d. 22.01.1979 lbnr. 1653-30 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 19N
Filnavn: 30_Y_617

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019-2031

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L Kontantpris: 495.000		Sagsnr.: SU-0014-1826 Ejerudgift/md.: 1.245	Dato: 19.04.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej Forbehold: Se police		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.: 33.600 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2022 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme 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.		Om boligskat: Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskatte reformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatte n i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte rne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatte reformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskatte betaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk	
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: Elinstallation rapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Energimærkning: Energimærke F.		Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere foruren et, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om foruren et jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren et. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren et.	

Adresse: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: 1.245

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.688	Kontantpris/udbetaling	495.000
Ejendomsværdiskat	2.570	Tinglysningsafgift af skødet	4.850
Skorstensfejning	500	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
Rottebekæmpelse	76		
Husforsikring, ANSLÅET	7.500	I alt	507.850
Renovation	2.604	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	14.939		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.899 md./ 34.788 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.296 md./ 27.547 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, 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: Nystedvej 20, Flintinge, 4891 Toreby L
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: SU-0014-1826
Ejerudgift/md.: 1.245

Dato: 19.04.2024

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Ingen
--	--

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