

Salgsopstilling

Adresse: Røddingevej 16, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: 850.000Sagsnr.: 198KC-001948
Ejerudgift/md.: 1.965

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Jeres nye hjem her på Møn er placeret med en helt særlig ro i fantastiske naturskønne omgivelser. Med udsigt til grønne marker så langt øjet rækker og højt til himlen, vil I hurtigt føle jer hjemme her på Røddingevej 16, og det glæder os at byde jer indenfor.

Når døren går op til den skønne villa, mødes I af entréen, der tager jer videre med ind i huset. I træder indenfor i stuen, hvor I med det samme vil mærke den afslappende stemning i det skønne rum, man virkelig har lyst til at være i. Her kan familien samles om søndagsmiddagen ved spisebordet eller om et spil kort i sofaen til den skønne udsigt, hvor end I kigger ud. Ved siden af stuen har I det rummelige køkken, hvor skabsplads ikke bliver en mangelvare for jer, og I har plads til det mindre spisebord til hverdagsmorgenerne.

Boligen har tilmed 2 gode værelser med gode indretningsmuligheder samt et badeværelse med bruser og et anvendeligt bryggers, hvor vasketøjet kan klares.

Jeres skønne sydvendte terrasse og have, som I har udgang til fra stuen, sikrer jer utallige solskinstimer året rundt. Her kan sommerens måltider nydes, mens grillen syder, og de små kan frit lege i haven. Der er også skøn plads til de grønne fingre, og drømmer I om jeres egen køkkenhave, blomsterbede og frugttræer, får I altså plads til det hele her – alt sammen i samspil med den enestående udsigt, I er omkranset af.

Jeres placering her på helt igennem naturskønne Møn giver ro i krop og sjæl, og der er alt fra hyggelige skove til lange gåture langs vandkanten året rundt at nyde. Når køkkenskabene skal fyldes op, finder I gode indkøbsmuligheder i Stege blot 10 kilometer fra hjemmet, og også her kan I opleve det hyggelige havnemiljø, købe weekendens morgenbrød ved den lokale bager eller dyrke byens foreningsliv med flere forskellige aktiviteter.

Book jeres fremvisning længere oppe, så tager vi os af resten.

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: Steffen Christensen

Adresse: Røddingevej 16, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 198KC-001948
Ejerudgift/md.: 1.965

Dato: 19.04.2024



Adresse: Røddingevej 16, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: 850.000

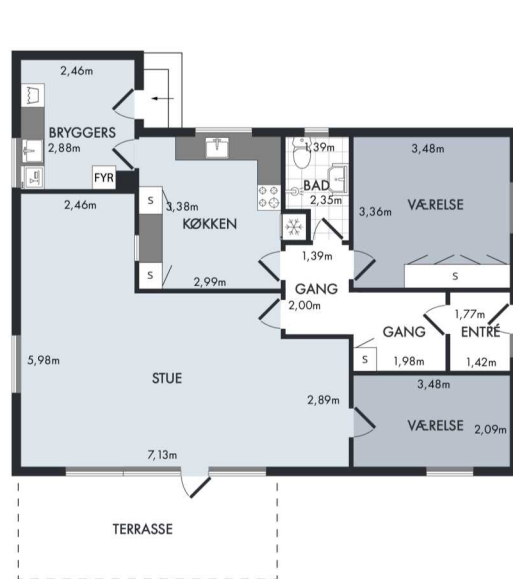
Sagsnr.: 198KC-001948
Ejerudgift/md.: 1.965

Dato: 19.04.2024



Adresse: Røddingevej 16, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: 850.000Sagsnr.: 198KC-001948
Ejerudgift/md.: 1.965

Dato: 19.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Røddingevej 16, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 198KC-001948
Ejerudgift/md.: 1.965

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 2 r Røddinge By, Damsholte
BFE-nr.: 2601757
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal udgør: 837 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 98 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 98 m²
Andre bygninger: 44 m²
- heraf Garage 44 m²

Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato: 05.01.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 590.000 kr.
Grundværdi: 187.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 472.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 149.600 kr.

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

Tilbehør:

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

Beko Komfur
Gram Emhætte
Candy Opvaskemaskine
WAH 1500 Vaskemaskine
Siemens Køle-/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

- 16.04.1953--947651-29 Dok om byggelinier mv -
- 14.10.1966--947652-29 Dok om oversigt mv, færdselsret mv
- 15.09.2016--1007620188 Røddinge -Sprove Spildevandslauget:

Kommuneplan:

L 12.02 Landsby Sprove-Røddinge

Adresse: Røddingevej 16, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: 850.000Sagsnr.: 198KC-001948
Ejerudgift/md.: 1.965

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Andet

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Røddingevej 16, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 198KC-001948
Ejerudgift/md.: 1.965

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.020	Kontantpris/udbetaling	850.000
Husforsikring	4.133	Tinglysningsafgift af skødet	6.950
Ejendomsværdiskat	2.407	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	5.679
Renovation	2.977		
Rottebekæmpelse	51	I alt	862.629
Skorstensfejning	370	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.	
Spildevandslaug	11.625		
Ejerudgift i alt 1 år	23.584		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.895 md./ 58.739 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.866 md./ 46.391 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: Røddingevej 16, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: 850.000

Sagsnr.: 198KC-001948
Ejerudgift/md.: 1.965

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: 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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

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. Boligskattereformen 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 boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.