

## Salgsopstilling

Adresse: Næs Strandvej 2, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 598.000Sagsnr.: KH-0016-8756  
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 18.06.2024



### Beskrivelse:

Drømmer du om et fristed, hvor hverdagens stress og jag kan byttes ud med ro og naturskønne omgivelser? Næs Strandvej 2 i Vordingborg byder på netop dette. Dette velindrettede fritidshus på 119 m<sup>2</sup>, med en skøn loftshøjde på 257 cm, er placeret på en generøs grund på 1201 m<sup>2</sup>, hvor der er rig mulighed for at nyde livet både indendørs og udendørs.

Næs Strandvej 2, som er en tidligere købmandsforretning, byder på et væld af muligheder, hvor man kan - og det forventes, at man sætter sit eget præg.

Huset byder på to indbydende stuer, hvoraf den ene er i åben forbindelse med køkkenet, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for familie og venner. Her kan I tilberede måltider sammen, mens samtalen flyder frit. En praktisk fordelingsgang fører videre til et rummeligt værelse og stue som kan laves om til to værelser efter behov. Endvidere får man et skønt disponibelt rum, der giver frihed til at dyrke dine hobbyer eller opbevare alt fra cykler til havemøbler. Dette ekstra rum giver huset en fleksibilitet, der er sjældnen i fritidshuse.

Udendørs kan du glæde dig over en stor have, der indbyder til leg og afslapning. Her er plads til både solbadning, grillaftener og havearbejde for dem, der ønsker at sætte deres personlige præg på omgivelserne.

Beliggende tæt på Vordingborgs charmerende bykerne, er der nem adgang til lokale butikker, hyggelige caféer og kulturelle tilbud. En kort køretur væk finder du også smukke naturområder, der indbyder til gåture og udflugter. Som et plus er der også kun små 300 meter til Avnø Fjord.

Dette fritidshus er en ideel mulighed for dig, der søger et afbræk fra hverdagen og værdsætter tid til kvalitet og hobbyer. Velkommen til Næs Strandvej 2 - dit næste åndehul i livet.

### 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.

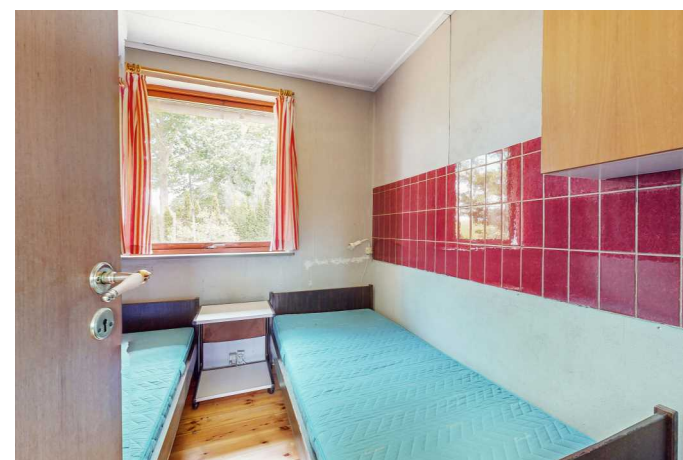
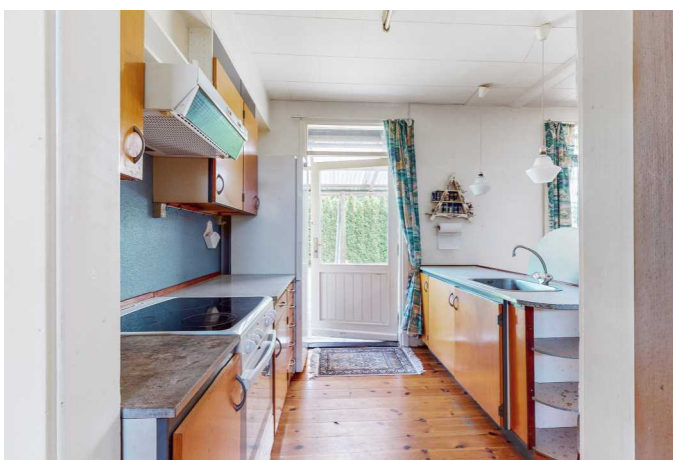
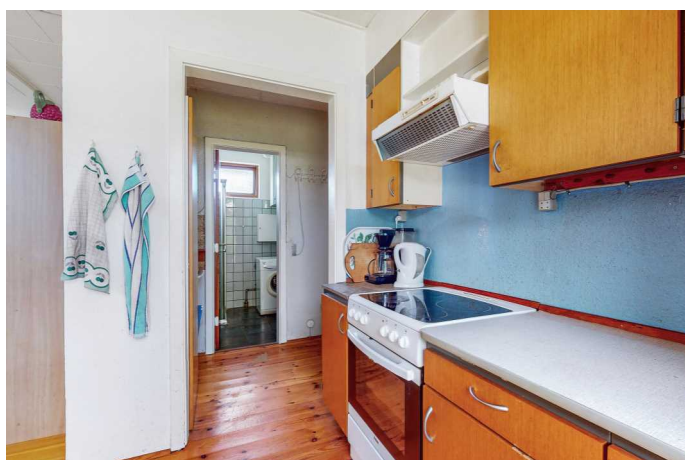
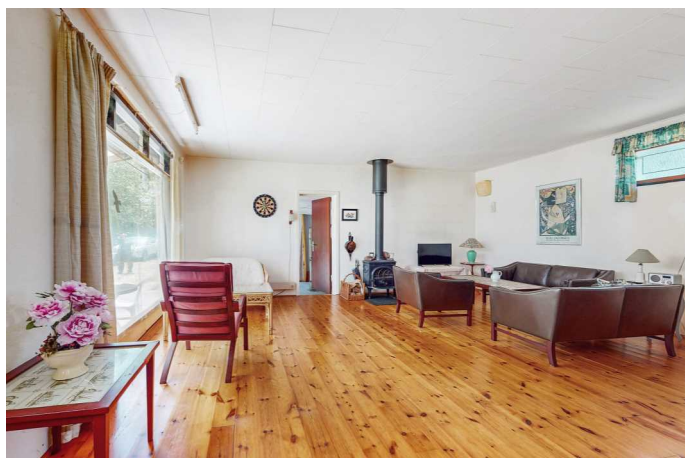
Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard



Adresse: Næs Strandvej 2, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: KH-0016-8756  
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 18.06.2024

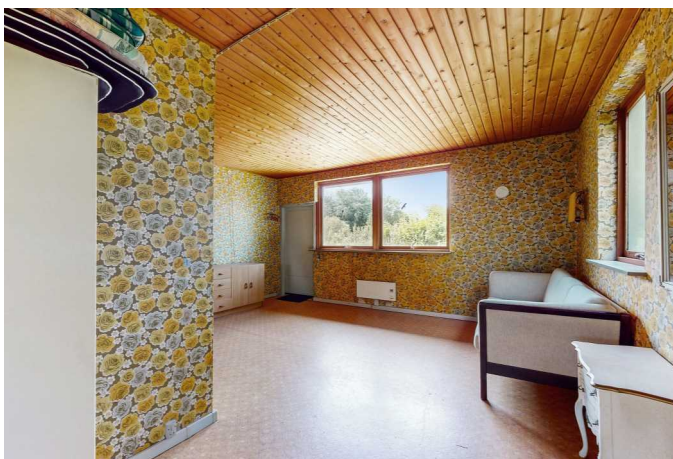




Adresse: Næs Strandvej 2, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 598.000

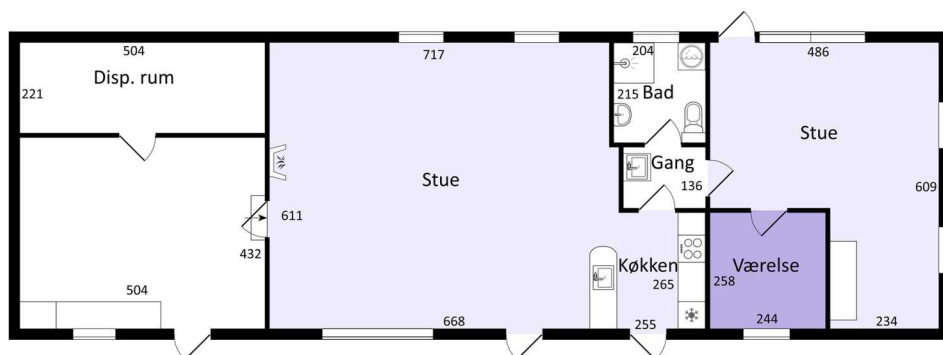
Sagsnr.: KH-0016-8756  
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 18.06.2024



Adresse: Næs Strandvej 2, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 598.000Sagsnr.: KH-0016-8756  
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 18.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Næs Strandvej 2, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: KH-0016-8756  
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 18.06.2024

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Fritidshus                                 |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                                  |
| Kommune:            | Vordingborg                                |
| Matr.nr.:           | 26 b Næs By, Kastrup                       |
| BFE-nr.:            | 2561299                                    |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                            |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Fælles/privat                              |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                                    |
| Opført/ombygget år: | 1972                                       |

### Arealer

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.201 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      |                      |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 122 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 119 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 56 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Carport         | 18 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Udhus           | 38 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 990.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 266.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 792.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 212.800 kr. |

## Tilbehør:

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

TV udbyder: Ingen  
Internet udbyder: Ingen

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Grundejerforening: Ja

Navn:  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

### Lokalplaner:

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

### Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034  
Kommuneplanramme - Sommerhusområde Næs Skaverup

### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.09.1875 lbnr. 942152-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv  
Nr. 2 lyst d. 02.11.1909 lbnr. 942153-29 Tillægstekst Lejekontrakt  
Nr. 3 lyst d. 12.12.1962 lbnr. 942154-29 Tillægstekst Dok om udstykning mv Filnavn: 29\_D-V\_684  
Nr. 4 lyst d. 07.01.1977 lbnr. 942155-29 Tillægstekst Dok om Næs Digelag mv Filnavn: 29\_G-V\_30  
Nr. 5 lyst d. 01.11.2022 lbnr. 1014386865 Filnavn: ab1a412e-65f0-4a55-9c35-579c16a0f5ff

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Næs Strandvej 2, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: KH-0016-8756  
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 18.06.2024

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Forsikringens dækninger indhentes på nuværende tidspunkt.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

### 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.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

### 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

### 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.

### Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

### 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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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](http://www.vurderingsportalen.dk)

Adresse: Næs Strandvej 2, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: KH-0016-8756  
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 18.06.2024

| Ejerudgift 1. år:       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |         |
|-------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 4.039  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 598.000 |
| Grundskyld              | kr. | 2.873  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 5.450   |
| Husforsikring           | kr. | 3.238  | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 6.500   |
| Renovation              | kr. | 3.334  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 609.950 |
| Rottebekæmpelse         | kr. | 62     | 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. |     |         |
| Grundejerforening, 2023 | kr. | 1.500  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |
| Næs Digelaug            | kr. | 2.000  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år   |     | 17.046 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |

#### 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.543 md./ 42.521 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.786 md./ 33.426 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.06.2024  
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: Næs Strandvej 2, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: KH-0016-8756  
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 18.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |