

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndergade 23, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 80000395
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

I den ualmindeligt charmerende landsby Nyord - på øen af samme navn - ligger et idyllisk og meget velholdt byhus fra 1898, som er placeret i anden række til Stege Bugt. Det røde murstenshus er kendt som Olivias Hus og blev opført til Nyords sidste lods og dennes familie. Huset emmer af håndværksmæssig kvalitet, og det historiske udtryk er kombineret med en tidssvarende beboelse. Bedst af alt er der panoramaudsigt over vandet og det fredede fuglereservat på øens store engarealer, og udsigten kommer til sin fulde ret fra den østvendte balkon på førstesalen. Hertil hører en opvokset have med frugttræer, og med huskøbet følger også jagtret. Ejendommen har helårsstatus og er uden bopælspligt.

Enestående natur på Nyord

Med bopæl på Søndergade 23 i Nyord tilgodeses man først og fremmest af den imponerende udsigt over Stege Bugt, og ligeledes kan man spejde over fuglereservatet, hvor Møns højeste punkt, Aborrebjerg, anes i horisonten. Kysten danner ramme om alt fra dukkerter til eftertænksomme gåture, og få skridt fra hjemmet kan man stævne ud i bugten med eksempelvis kajak, ligesom der er badebroer til rådighed. Ejendommen ligger i en forholdsvis ugeneret del af Nyord, og for enden af

Søndergade går der en sti direkte ud til engene, hvor man også tilgår shelterplads, bålhytte, naturlegeplads og sansehøve ved Hyldevang Naturcenter.

Nyord gemmer på en rig historie, og byen føles som en tidslomme, der ligger helt for sig selv på den sydvestlige del af øen. Her ses yndige huse bag hvide stakitter, og Nyord Kirke bidrager med en særlig charme i bybilledet. Lokalt producerede fødevarer med salg af whisky i løs handel og stemningsfulde traktørsteder er kendetegnende for Nyord by, og derudover trives dyrelivet på øen blandt andet i form af rådyr og harer foruden fugle i tusindvis. De store enge på østsiden af øen betragtes som et af Østdanmarks bedste fugleområder. Engene er således hjemsted og rasteplass for omtrent 20 forskellige arter af vadefugle, ænder, måger og terner, som yngler i reservatet.

(fortsættes på næste side)

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: Maria Davidsen

Adresse: Søndergade 23, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 80000395
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 24.3.2025

Møn frister i det hele taget med enestående natur og spændende vartegn. Den fortryllende Ulvshale Skov breder sig akkurat på den anden side af broen og dæmningen, hvor også Ulvshale Strand med førsteklases badevand og hvide klitter er et oplagt udflugtsmål. Derudover kan man let fortabe sig i spektakulære fugletræk og stjernerne på nattehimlen. Nyord er udpeget til Dark Sky lokalitet. Den enestående natur på og omkring Møns Klint ligger lige om hjørnet. Samtidig går man ikke på kompromis med byens muligheder. Foruden det lokale handelsliv i Nyord er der nemlig få kilometer til indkøbsmulighederne i Stege, hvor der er rig mulighed for at gå ud og spise og opleve den hyggelige stemning – særligt det berømte "Tirsdagsmarked".

Historisk rødstenshus

Ved ankomst på adressen ses en klassisk rødstensvilla med hvide sprossevinduer og sadeltag, og hertil er facaden præget af dekorative detaljer som murede sålbænke, gesims med savskifte og fladbuede vinduesstik, der vidner om den historicistiske byggestil. Inden døre er charmen fastholdt med tværgående loftsbjælker samt gulvtegl og plankegulve, og beboelsen er ligeså velholdt, lys og indbydende.

Det store spisekøkken udgør boligens primære samlingssted, hvor brændeovnen beriger stemningen i aftentimerne, og ydermere rummer stueetagen en dagligstue, et regulært soveværelse og et badeværelse med kar. Førstesalen er allokeret til yderligere et værelse samt en stor repos/opholdsstue, hvorfra der er glasfoldedøre til den store udsigtsbalkon.

Adresse: Søndergade 23, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 80000395
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 39d Nyord Ø, Nyord
BFE-nr.: 2606138
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Anden type afløb
Varmeinstallation: Luft-til-luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 1898 / 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.938.000,00
Grundværdi: 1.106.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.550.400,00
Grundlag for grundskyld: 884.800,00

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

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab, emhætte, kombineret komfur, senge og brikse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	365 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	47 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Andre bygninger:	5 m ²
-heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Kommuneplan 2022-2034
- Landsby Nyord By
- Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:

- Nr. L 15.01.01: Bevarende lokalplan Nyord By

Der er arealer der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 5.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 931489-29 Tillægstekst Dok om afbenyttelse af det nuværende bådeleje m.v.

Nr. 2 lyst d. 13.10.1993 lbnr. 13669-29 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv,

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Søndergade 23, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 80000395
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryg Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.900,00 Forbrug: 15.459 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at boligen p.t. anvendes som fritidsbolig samt ferieudlejningsbolig. I ubrugte perioder om vinteren opvarmes huset med luft-til-luft varmepumpe med termostat til min. 12 grader C. Husets faktiske samlede årlige elforbrug er under disse betingelser: 2020: 2.076 kWh, 2021: 2.489 kWh, 2022: 1.456 kWh.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovns produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Adresse: Søndergade 23, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 80000395
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.907,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 11.945,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.548,45	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.666,20	I alt
Skorstensfejning	kr. 568,70	
Skadedyr	kr. 26,95	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.662,34	

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: 115.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 12.715 md./ 152.577 år. Netto ekskl. ejerudgift: 10.132 md./ 121.587 år v/ 26,72 %

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: 24.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. 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: Søndergade 23, Nyord, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 80000395
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 24.3.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0				