

Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024



Beskrivelse:

- Energimærke B
- Solceller
- Et elegant og unikt hus
- Ombygget fra stald til 309 m2 bolig
- Ca. 6700 m2 fritliggende og privat grund
- Dejlig udsigt til mark og eng
- God indretning og byggestil
- I et godt og familievenligt område

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: Anja Hensberg

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024

Superskøn fritliggende ejendom med 362 m2 bolig i private omgivelser på stor lukket grund.

Et elegant og unikt hus og bolig, der tidligere har været staldbygning og er i år 2000 / 2001 ombygget til stuehus. Huset er arkitekttegnet og fremstår i en unik stil, hvor noget af den tidl. staldbygning er bibeholdt, så som hvælvinger i loft og hall, der tidl. var gennemkørsel med port i begge sider til aflæsning af halm / foder til loftrummet. Her er der nu en flot trappe med gangbro til 1. salen. Ejendommen er renoveret af håndværkere, og der er brugt gode materialer.

Ejendommen udstykkes med ca. 6.700 m2 grund, og hvis ønskes, kan mere jord tilkøbes, så ejendommen opnår ca. 1,5 ha. grund.

De 309 m2 boligareal har følgende indretning: indgang i hall med flot trappe til 1. sal og loft til kip og med adgang til gæstetoilet. Fra hall er stueplan delt i 2 afdelinger, hvoraf den ene er med indgang til et stort bryggers med HTH inventar og med udgang til både have- og gårdsiden. Fra det store bryggers med masser af skabe er der indgang til 2 store værelser og et fyrrum med plads til opbevaring.

Den anden del fra hall fører ind i husets hjerte, som er et stort rum med kombination af køkken, alrum og stue. Dertil er der et område, som er delvist lukket af glassten, og området kan benyttes til legerum / kontor eller lign. Det store rum har et fint HTH køkken med en stor ø, og i forlængelse heraf er et langt spisebord i samme stil, som i øvrigt præger køkkenet. Fra køkkenet er der udgang til vestvendt terrasse og have. Resten af rummet er stue med brændeovn, og her er god plads til hygge.

Via en super flot trappe er der opgang til 1. salen, som ligeledes er delt i 2 afdelinger via en gangbro. Den ene afdeling består af en hyggelig stue / repos med adgang til et stort værelse. Den anden afdeling består af fællesområde / repos med adgang til et værelse, et rummeligt badeværelse og et meget stort soveværelse.

1. salen er rummelig med store vinduer og skøn udsigt over landskabet. Hele stueplan og badeværelset har gulvvarme. Der er ikke beskrevet detaljer om stuehuset, disse kan ses ved fremvisning.

En fritliggende garage fra 2004 på 60 m2, og i haven mod syd / vest er et havehus. Den store grund er velanlagt med gårdsplads og terrasse. Resten af grunden er privat og omkranset af læhegn, som består af buske og træer. Yderligere er frugttræer, og et meget stort område med græs, hvor det er muligt at have små hobbydyr gående. I haven er der både flisebelagt gangområde og indtil flere terrasser.

Et unikt og specielt hus, der er ombygget fra stald til bolig i gode materialer med bevaring af hvælvingerne, så en del af det oprindelige udtryk er bevaret i en god og moderne indretning med masser af plads både inde og ude.

Blidstrup er et dejligt område med 6 km til Vils, som bl.a. har skole og børnehus, og der er 1,7 km til dagligvareindkøb i Ø. Assels. Der er busforbindelse fra både Blidstrup og Ø. Assels, og på Mors er det gratis at køre med.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024



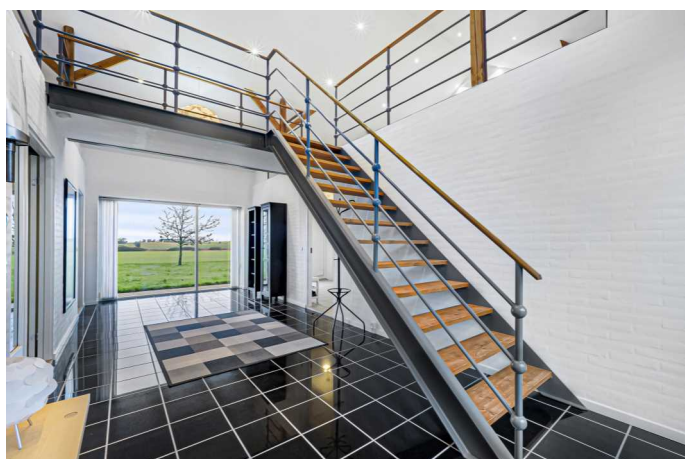
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Hall



Udsigt hall



Køkken / alrum



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

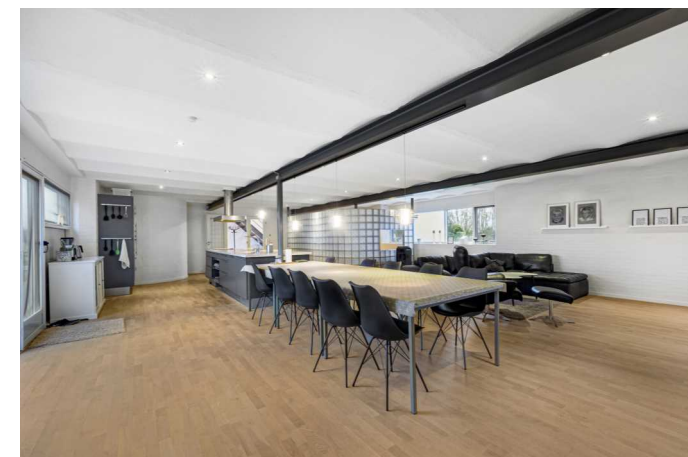
Dato: 27.04.2024



Køkken / alrum



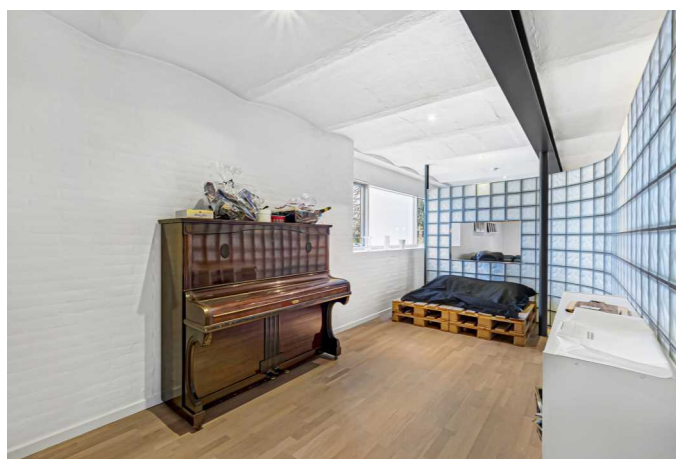
Køkken / alrum



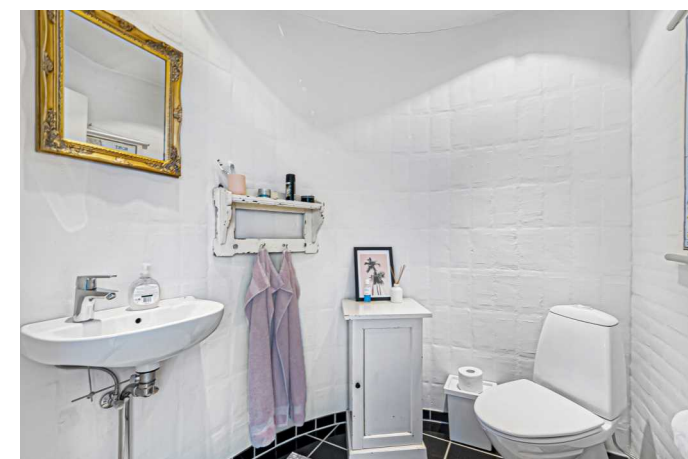
Alrum / stue



Alrum / stue



Opdelt rum i stue / alrum



Gæstetoilet



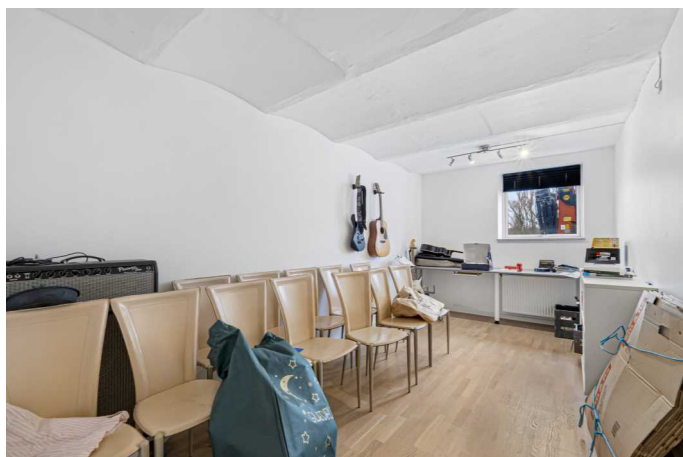
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

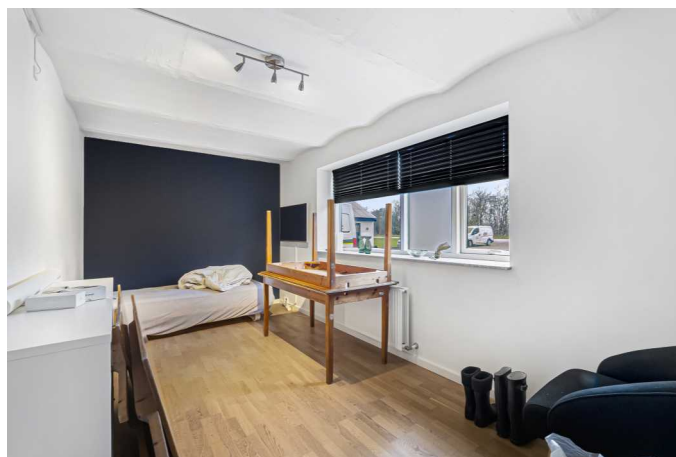
Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

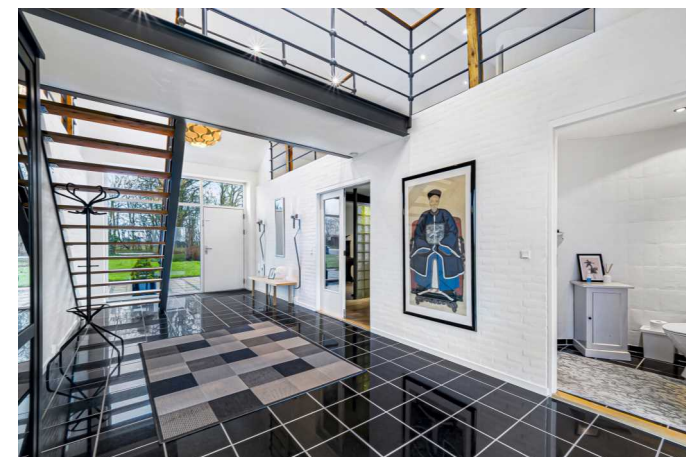
Dato: 27.04.2024



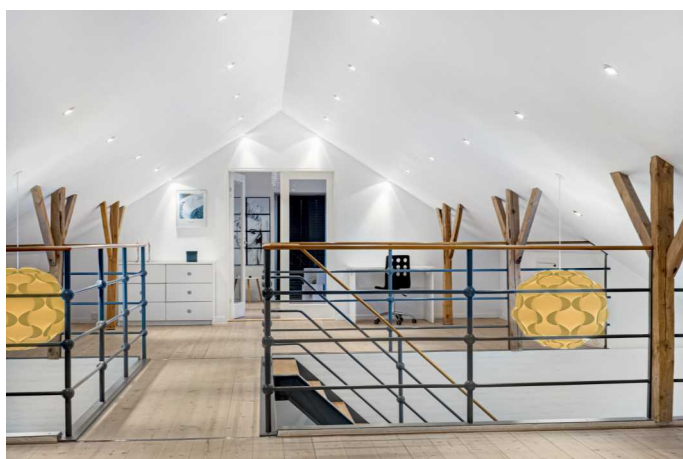
Værelse



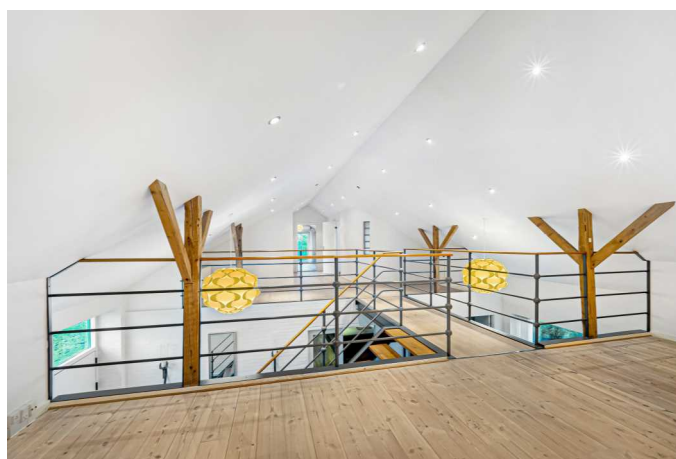
Værelse



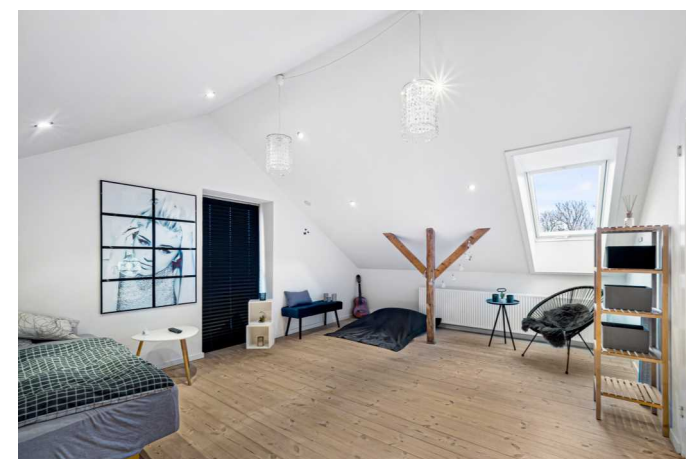
Hall



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Værelse 1. sal



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

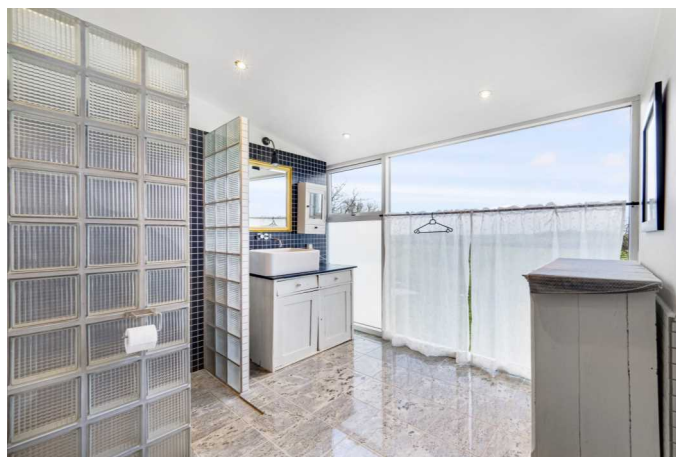
Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024



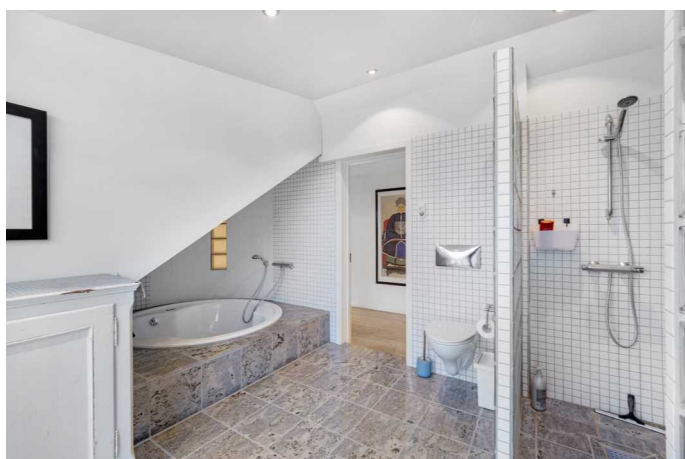
Værelse 1. sal



Badeværelse



Udsigt - badeværelse



Badeværelse



Soveværelse 1. sal



Soveværelse 1. sal



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024



Udsigt - soveværelse



Have



Terrasse / have



Terrasse / have



Havehus



Have



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024



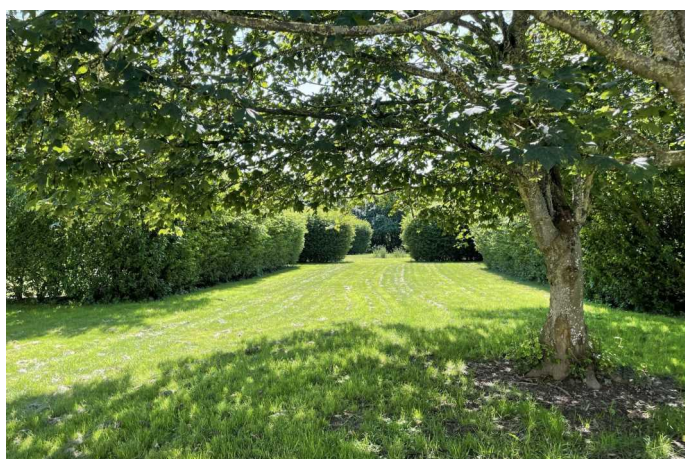
Have



Have



Have



Have



Have



Garage



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 n Blidstrup Hgd., Blidstrup
BFE-nr.: 9072583
Zonestatus: Landzone
Vand: Sydmors Vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1965/2000

Arealer*

Grundareal udgør: 6.700 m²
Grundareal ifølge: Opmåling
Hovedbyg. bebyg. areal: 184 m²
- heraf Fyrrum 17 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 142 m²
Boligareal i alt: 309 m²
Andre bygninger: 72 m²
- heraf Havehus 12 m²
- heraf Udhus (2004) 60 m²

Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller
dennes repræsentant)

- af dato:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 0
Ejendomsværdi: 1.500.000 kr.
Grundværdi: 150.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.200.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Ejendommen er pt. en landbrugsejendom med et større jordareal. Ejendommen vil blive udstykket og får status som villa i forbindelse med ejerskifte.

Ejendommen udbydes med et grundareal på ca. 6700 m² (opmålt på kort), og der vil i forbindelse med en handel ske en udstykning, som ejer forestår.

Det er muligt at tilkøbe mere jordareal, så ejendommen kommer op på ca. 1,5 ha. grund, såfremt det ønskes.

Der vil blive udarbejdet tilstands- og elrapport. Ejendommen handles som villa.

Ejendomsværdi og grundværdi i denne opstilling er anslået, da ny vurdering ikke kendes før efter udstykning. Ejendomsskat og ejendomsværdibeskatning er ligeledes anslået.

Sælger og ejendomsmægler er i familie.

Ejendommen ejes af et selskab, som ejes af ejendomsmægler Anja Hensbergs far.

Brændeovn er fra ca. 2001 og skal udskiftes ved ejerskifte.

Nogle af servitutterne udgår efter udstykning.

Nr. 1 lyst d. 21.03.1924 lbnr. 902060-72 Tillægstekst Skøde som byrde i overenskomst med part 3-11 og 13, akt CG3003

Nr. 2 lyst d. 20.10.1999 lbnr. 13870-72 Tillægstekst Dok om jagtret mv, Om resp se akt

Nr. 3 lyst d. 17.08.2001 lbnr. 6752-72 Tillægstekst Deklaration ang. ophævelse af landbrugsplig- ten mv. Filnavn: 72_G_88

Nr. 4 lyst d. 15.01.2002 lbnr. 594-72 Tillægstekst Dok om telekabler og kabelrør i tracé mv. Vedr. 7K,15D,21A. Filnavn: 72_B_331

Nr. 5 lyst d. 24.11.2014 lbnr. 1005849478 Filnavn: 69e7abf-9b1b-49bc-a8df-3cdb3c1782d4



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloak: Offentlig

Vand: Sydmors Vandværk

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.900 Forbrug: 2.621,00 l olie + 1427 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udregning: olie kr. 34.000 + 2.900 el - 4.000 overskud på solceller = 32.900

Ejendommens opvarmet areal er 362 m².

Der er ca. 39 m² solceller mod vest og ca. 30 m² mod syd.

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: Energimærke B.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.600	Kontantpris/udbetaling	1.995.000
Ejendomsværdiskat	6.120	Halv ejerskifteforsikringspræmie	12.000
Renovation	2.853	Tinglysningsafgift af skødet	13.850
Skorstensfejning	1.200	I alt	2.020.850
Rottebekæmpelse	90		
Husforsikring anslået	9.500		
Ejerudgift i alt 1 år	21.363		

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 11.369 md./ 136.432 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.010 md./ 108.114 år v/27,00%
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: 17.04.2024

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/landingside>



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Blidstrupvej 8, Blidstrup, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: BLID8
Ejerudgift/md.: 1.780

Dato: 27.04.2024

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