

## 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: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024



### Beskrivelse:

Solid murstens villa i 1½ plan med en skøn udsigt over marker med Limfjorden i horisonten. Villaen er beliggende på en 2.083 m2. stor grund i Tødsø, som er et velfungerende lokalsamfund ca. 4 km fra Nykøbing, og med bus kørende forbi.

Boligen er opført i 1981, og rummer hele 181 m2 fordelt med 117 m2 i stueplan, samt 64 m2 på 1 sal, så her er der plads til den store familie. Husets plantegning er god, og med rig mulighed for at tilpasse boligen til familiens ønsker. Kan du li' "retro stilen", så flyttes der bare ind, og hvis ikke, så kan der startes med en malerulle. Udover en god villa, er der en carport på 20 m2.

Indretning: Lys entré med trappe til 1. sal, og herfra er der indgang til både badeværelse, stue, og et godt værelse. Pænt og velholdt badeværelse med muret bruseniche, gulvvarme, og også med dør til bryggers. Stor hyggelig stue med vinduesparti, og dør til terrasse og have. Stuen er i vinkel, og herfra er der adgang via en dobbelt dør til et rummeligt køkken med gulvvarme (el), spiseplads, udgang til terrasse, og masser af skabs- og bordplads. Det er muligt at sammenlægge stue og køkken til et stort køkken, alrum og stue. Fra køkkenet er der et praktisk bryggers med skabe, bord, vask, og plads til hårde hvidevarer.

1. sal består af et stort værelse med udgang til altan, hvorfra der er skøn natur- og fjordudsigt. Derudover er der 2 rummelige værelser, et lille værelse, et disponibelt rum samt en repos.

Boligen er beliggende på en stor dejlig grund med masser af plads til både leg og hobby. Største delen af haven består af en stor græsplæne, buske, hæk, og et område udtaget til køkkenhave. Haven er hyggelig, og har tilmeldt 2 terrasser med flisebelægning. Yderligere er der en stor gårdsplads med indkørsel til carport, og endnu en flisebelagt terrasse.

En god og ordentlig villa med en indretning, som vil passe de fleste, også den store familie.

### 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: Anja Hensberg



Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Have



Bryggers



Køkken

Adresse: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024



Gang



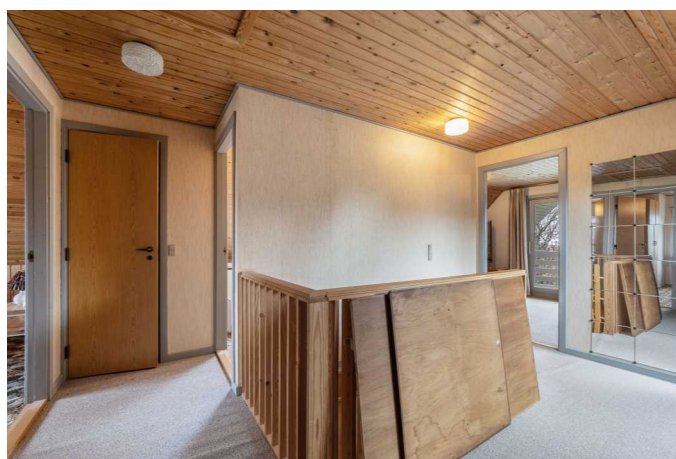
Værelse



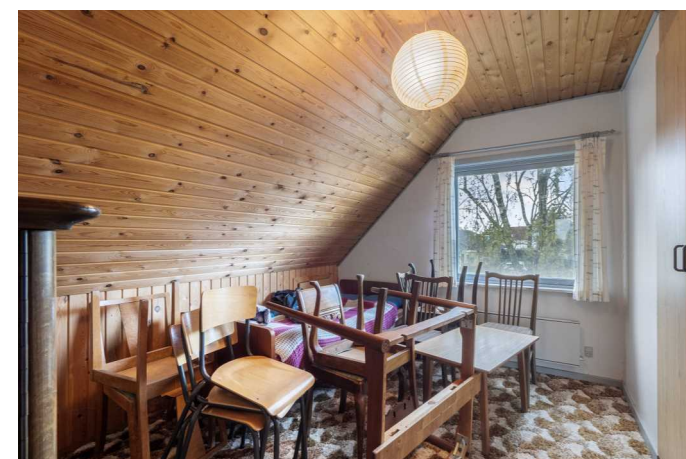
Badeværelse



Badeværelse



Repos



Værelse



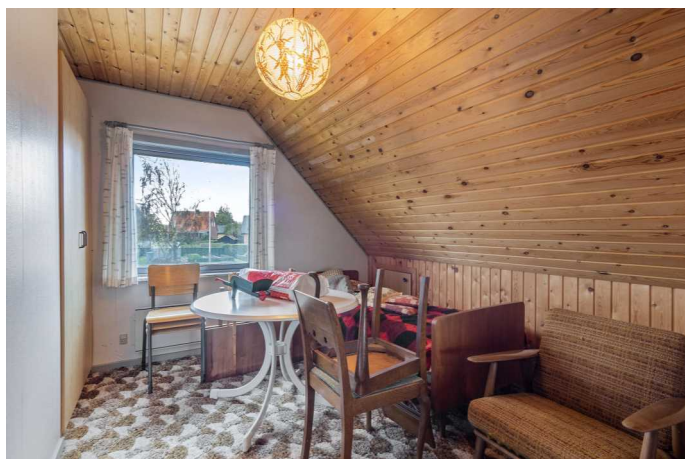
Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen

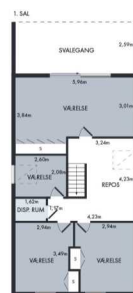


Område

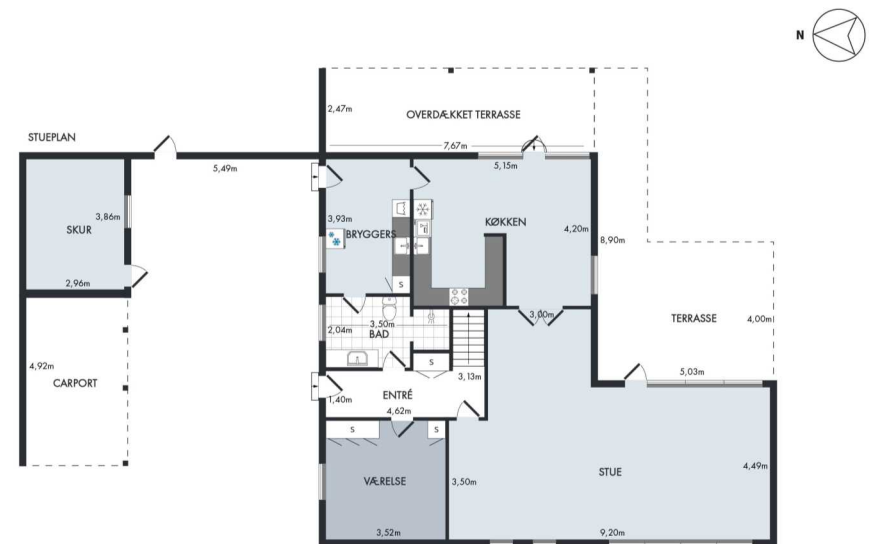
Adresse: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



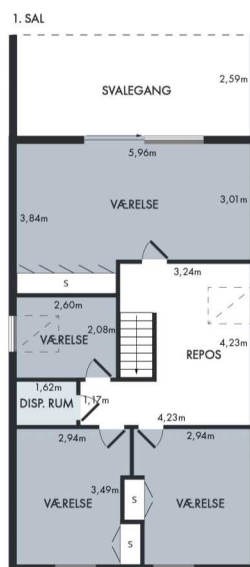
Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 10 bf Tødsø By, Tødsø  
BFE-nr.: 3440887  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat / fælles vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Elvarme kombineret med centralvarme / gas  
Opført/ombygget år: 1981/1984

##### **Arealer\***

Grundareal udgør: 2.083 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbog  
Hovedbyg. bebyg. areal: 117 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 64 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 181 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 20 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport: 20 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk  
forvaltning  
- af dato:

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Grundejerforening:** Nej

Nr. 1 lyst d. 17.08.1977 lbnr. 6766-72 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv  
Filnavn: 72\_C\_453  
Nr. 2 lyst d. 29.08.1977 lbnr. 7176-72 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
Se akt Filnavn: 72\_C\_453  
Nr. 3 lyst d. 23.11.1983 lbnr. 9730-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 11.2, Se akt Filnavn:  
72\_K\_298  
Nr. 4 lyst d. 30.04.1998 lbnr. 7519-72 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv  
Filnavn: 72\_E\_219

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 754.000 kr.  
Grundværdi: 278.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 603.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 278.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024

#### 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:

Ejendommen sælges som dødsbo.  
Der vil blive udarbejdet tilstands- og elrapport.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 55.100 Forbrug: 17.492,00 kWh + 556 m3 gas

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme kombineret med centralvarme / gas

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes primært med el radiatorer og el gulvvarme i køkkenet. Bryggers og badeværelse har gulvvarme, som opvarmes fra gasfyret. Nævne varmeudgift er udregnet efter priser fra august 2022.

#### 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 F.



Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	3.403	Kontantpris/udbetaling	600.000
Ejendomsværdiskat	3.076	Halv ejerskifteforsikringspræmie	12.000
Renovation	2.853	Tinglysningsafgift af skødet	5.450
Røttemekampelse	39	I alt	617.450
Vedligeholdelse af vej	300		
Husforsikring anslået	6.934		
Ejerudgift i alt 1 år	16.605		

#### 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/nettoydelser 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 3.500 md./ 41.998 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.771 md./ 33.253 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: 23.04.2024

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: Birkealle 9, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 600.000

Sagsnr.: BIRK9  
Ejerudgift/md.: 1.384

Dato: 23.04.2024

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