

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 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024



Beskrivelse:

Villa i et plan med en god indretning, og beliggende på en dejlig grund på lukket villavej i Tødsø med 5 min. kørsel til Nykøbing.

Boligen er på 124 m², og har følgende indretning: praktisk bryggers med skabe, bord, vask og plads til hårde hvidevarer. Herfra er der indgang til et pænt køkken med lyst inventar og plads til spisebord. Der er mulighed for at åbne mere op, da der er fælles væg med stuen. Stuen er stor med masser af vægplads, luft til luft varmepumpe fra 2022, og udgang til sydvendt terrasse. Fra stuen er der indgang til boligens værelsesafdeling, som består af fordelingsgang, opr. badeværelse med gulvvarme, bruser og badekar. Derudover er der et soveværelse og 2 gode værelser, alle med faste skabe. Entreen er direkte fra stuen med udgang til flisebelagt område ved carport.

Super hyggelig grund på 1.177 m², der er udlagt med sydvendt have med både syd og vestvendt terrasse, hyggekroge, stor græsplæne, buske, træer og et fint drivhus. Fra vejen er der en grusbelagt parkeringsplads, og d vejen og flisebelagt indkørsel op til carport med nyere tag og indbygget redskabsskur.

En god og solid villa, de henvender sig til alle aldre og beliggende på rolig villavej i Tødsø med busforbindelser og få minutters kørsel til bl.a Nykøbing.

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 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024



Ejendommen



Bryggers



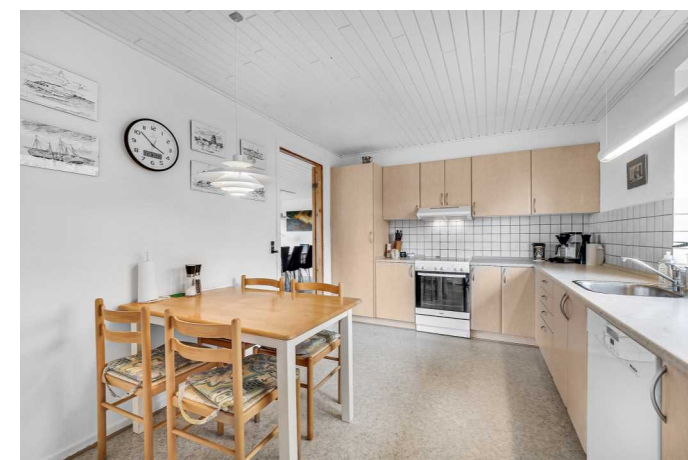
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Gang



Anja Hensberg

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

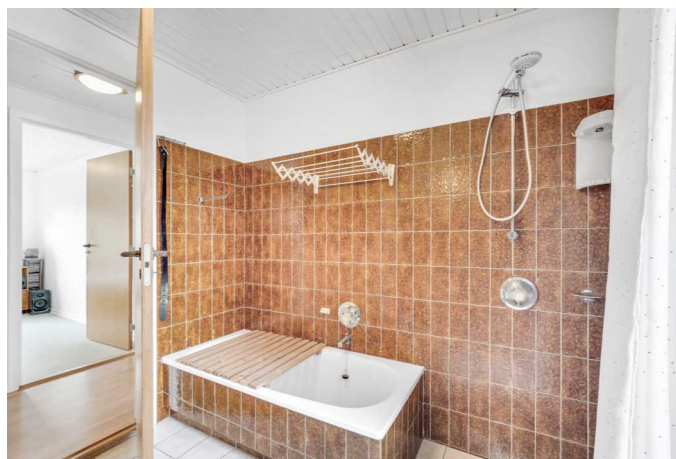
Adresse: Birkealle 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Entre



Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermødelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 10 bb Tødsø By, Tødsø
BFE-nr.: 3440883
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat - fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1977

Arealer*

Grundareal udgør: 1.177 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 124 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 124 m²
Andre bygninger: 33 m²
- heraf Carport 33 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk
forvaltning
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 29.08.1977 lbnr. 7176-72 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Se akt Filnavn: 72_C_453
Nr. 2 lyst d. 23.11.1983 lbnr. 9730-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 11.2, Se akt Filnavn:
72_K_298

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 564.000 kr.
Grundværdi: 159.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 470.400 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):
Keramisk 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 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.643 Forbrug: 1.358,20 m3 gas

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: luft til luft varmepumpe

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Anja Hensberg

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

Adresse: Birkealle 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.710	Kontantpris/udbetaling	595.000
Husforsikring	4.883	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.221
Ejendomsværdiskat	2.399	Tinglysningsafgift af skødet	5.450
Renovation	2.853	I alt	607.671
Rottebekæmpelse	36		
Vedligeholdelse af vej anslået	400		
Ejerudgift i alt 1 år	12.281		

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 3.480 md./ 41.760 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.756 md./ 33.068 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: 26.04.2024

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 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: BIRKE6
Ejerudgift/md.: 1.023

Dato: 29.04.2024

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