

Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 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: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024



Beskrivelse:

En god og meget velholdt villa med 4 værelser og 2 stuer beliggende på lukket villavej ca. 750 m. fra Nykøbings centrum med et boligareal på 158 m² + 40 m² opvarmet god kælder og integreret garage på 30 m². Villaen er løbende vedligeholdt med gode materialer, så her drejer det sig mest om, hvilken stil din bolig skal have.

Tilhørende er en velanlagt grund med flisebelagt nedkørsel til garage og opgang til huset. Resten af grund består af en nem, men super hyggelig have, der vender rigtig for solen og har flere hyggeområder.

Boligen har følgende indretning: entre i åben forbindelse med fordelingsgang, hvorfra der er 2 store værelser, hvor det ene er et soveværelse og pænt badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Herudover er der 2 mindre værelser, der dog har en størrelse, der er fint til det meste, men ellers kan de sammenlægges. For enden ad gangen er der indgang til både stue og køkken, der fremstår pænt og velindrettet med lyst inventar og plads til spisebord. Rummelig stue, der deler væg med køkken og dermed også mulighed for at åbne op og få et stort køkken / alrum, da der er endnu en stue, som i den grad vil blive brugt til hyggestue med pillebrændeovn og udgang til terrasse / have. Nuværende planløsning er også god med særskilt køkken og de 2 sammenhængende store stuer, der giver rummelighed og med en dejlig udsigt til haven.

Fra gangen er der nedgang til en god kælder, som består af nedgangsrum med mulighed for opbevaring og herfra er der et godt disp. rum. Yderligere er der bryggers med gulvvarme, bord, vask, skabe og plads til hårde hvidevarer og herfra gang med udgang og i åben forbindelse med en hobbyrum. Det opvarmet areal er 198 m² bestående af 158 m² bolig + 40 m² kælder. I dagligdagen er kælderen praktisk, da bilen kan køres i garage og via overdækning er der indgang til gang og bryggers. Velanlagt grund med en super dejlig have, der ligger rigtig for solen med bl.a. flere terrasser og større græsområde.

En villa i god form, der er beliggende på rolig og blind villavej i et godt område med både centrum / skoler mv. indenfor en gåafstand.

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

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024



Facade



Terrasse / have



Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024



Stue



Stue



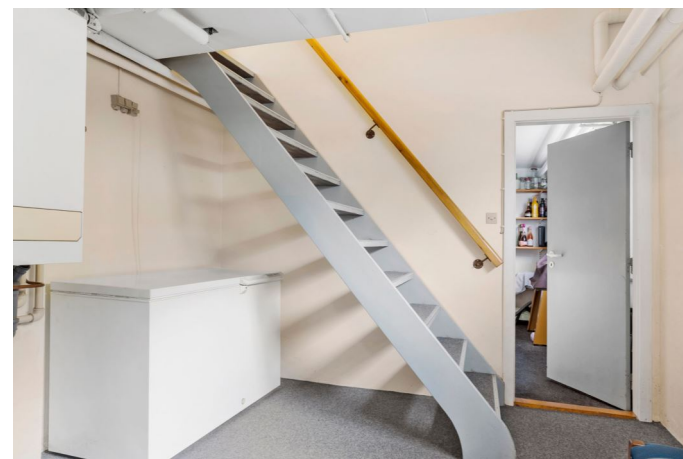
Hyggestue



Hyggestue



Hyggestue



Gang / fyrrum - Kælder

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024



Disp. rum



Bryggers



Bryggers



Hobby- og værkstedsrum



Facade



Have



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024



Have



Ejendommen

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024

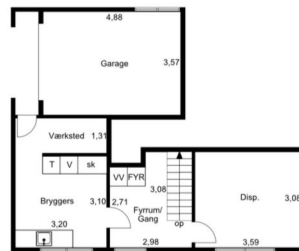


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



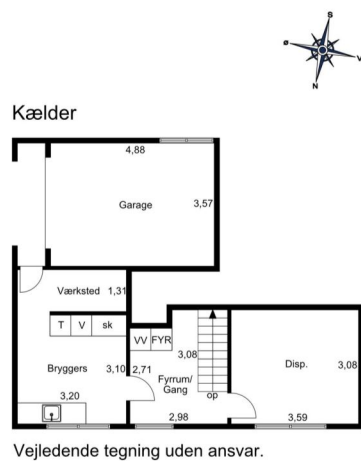
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024





Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 bæe Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5568206
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - Naturgas
Opført/ombygget år: 1965/1976

Arealer*

Grundareal udgør: 998 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 158 m²
Kælderareal: 70 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 158 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.05.1955 lbnr. 911681-72 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, renholdelse mv Filnavn: 72_L_500

Kælderareal 70 m² = 40 m² opvarmet kælder + 30 m² garage.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 975.000 kr.
Grundværdi: 246.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 780.000 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.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024

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:

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 2.069,00 m3 gas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Indbygget pillebrændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede forbrug er på grundlag af 198 m2 bestående af 158 m2 bolig + 40 m2 opvarmet
kælder. Der er gulvvarme i badeværelse og bryggers.

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
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.978	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	6.080	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	2.853			
Skorstensfejning	kr.	700	I alt	kr.	1.161.750
Rottebekæmpelse	kr.	35			
Ejerudgift i alt 1 år		17.923			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.426 md./ 77.113 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.090 md./ 61.084 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 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: 22.10.2024
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: 1/2 - 1/8

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

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bogfinkevej 8, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: BOGF8
Ejerudgift/md.: kr. 1.494

Dato: 22.10.2024

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