

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: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024



Beskrivelse:

I det naturskønne område på den nordlige del af øen Mors nær Ejerslev Havn og Sejerslev by ligger dette hyggelige hus med en dejlig udsigt over landskabet. Huset kan både benyttes til helårs- og fritidsbolig. Idyllisk grund i rolige omgivelser med bl.a. højtliggende skøn terrasse med stor væg af natursten.

Et godt hus med en hyggelig bolig, der har følgende indretning: via terrassen er der indgang ud i et med køkken, hvor der er god plads til både videre gang, spisebord, og afsluttes med et fint og hyggeligt køkken med malet låger. Fra køkken er der indgang til en lys og venlig stue med skøn udsigt over landskabet. Yderligere er der fra køkken mellemgang med trappe til 1. sal, udgang til terrasse og indgang til et stort og pænt badeværelse med gulvvarme, brus, lyst inventar og bordarr. med plads til vaskemaskine.

1. salen består af opgang til stor repos, som kan benyttes til lille stue, og herfra er der 2 gode værelser.

Charmerende grund anlagt med gårdsplads og carport med gennemgang til en hyggelig lukket gårdhave med stor terrasse og indgang til et udhus, som kan benyttes til hobbyrum / opbevaring. Resten af grunden er kuperet med træer, stor græsplæne og ikke mindst en virkelig skøn rustik terrasse bagerst på grunden, hvorfra der er en dejlig udsigt.

Et dejligt sted i rolige omgivelser omgivet af skøn natur, og i gåstand til Sejerslev by, hvor der både er købmand, naturfriskole, hal mv. og yderligere er der kun få km. til det attraktive område ved Ejerslev Havn.

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



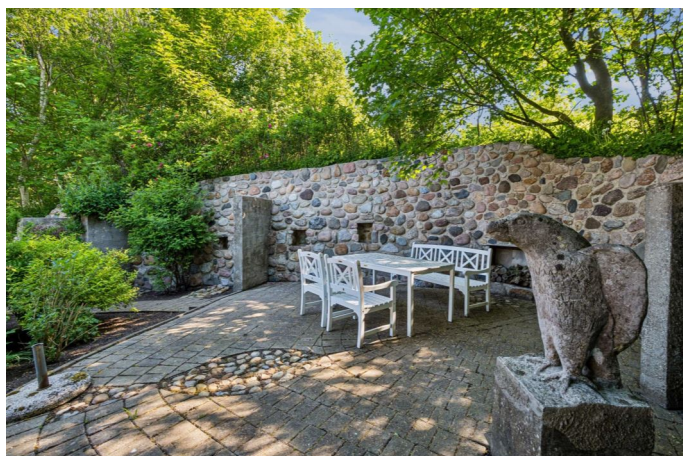
Anja Hensberg

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

Adresse: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024



Terrasse



Have



Ejendommen



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Anja Hensberg

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

Adresse: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024



Stue



Stue



Gang



Badeværelse



Mellemgang



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Anja Hensberg

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

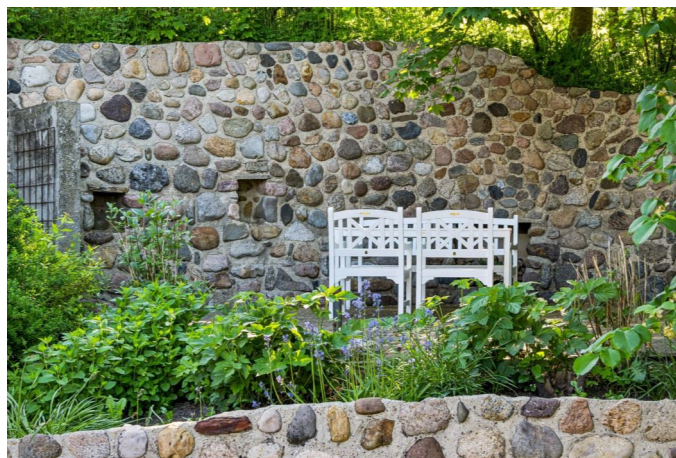
Adresse: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

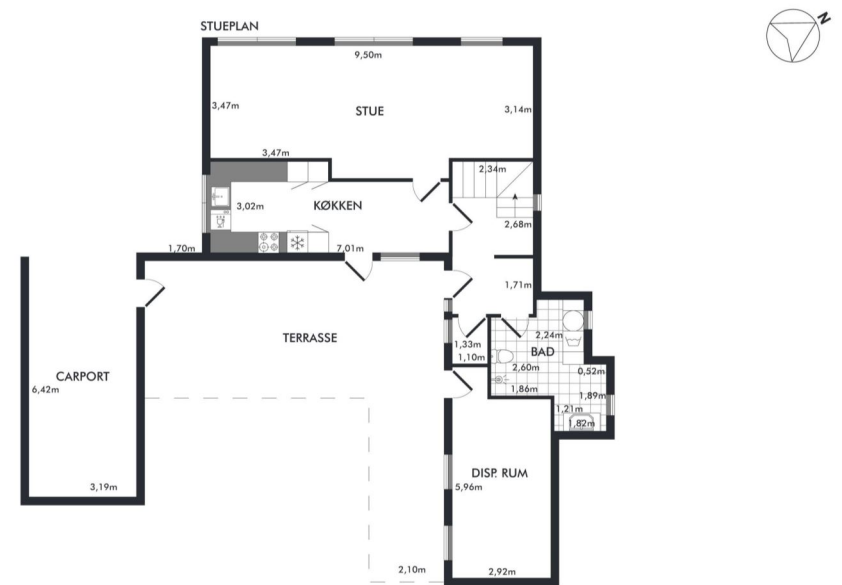
Adresse: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

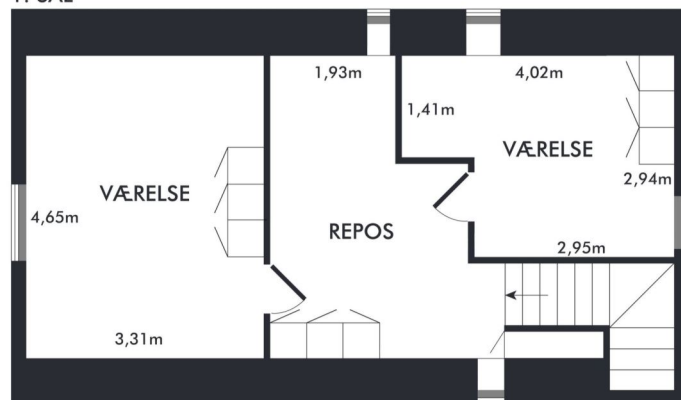
Adresse: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 5 y Sejerslev By, Sejerslev
BFE-nr.: 3438999
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1936/1991

Arealer*

Grundareal udgør: 1.378 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 73 m²
Kælderareal: 4 m²
Udnyttet tagetage: 38 m²
Boligareal i alt: 111 m²
Andre bygninger: 55 m²
- heraf Garage 25 m²
- heraf Udhus 30 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 299.000 kr.
Grundværdi: 107.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 239.200 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):
Komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.
Ejendommen benyttes nu som fritidshus og derfor løsøre og møbler medfølge, dog minus sælgers personlige ting.

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: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024

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: Ejendommen er forsikret som fritidshus.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der er mulighed for at benytte ejendommen til fritidsbolig - flexbolig.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.100 Forbrug: 2.159,00 L olie.

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udregningen er baseret på, at huset bliver brugt til helårsbolig. Nuværende ejer benytter huset til fritidsbrug.

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 D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.220	Kontantpris/udbetaling	kr.	425.000
Grundskyld	kr.	1.311	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.517	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.450
Renovation	kr.	2.853	I alt	kr.	437.450
Skorstensfejning	kr.	450			
Rottebekæmpelse	kr.	45			
Ejerudgift i alt 1 år		10.395			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.410 md./ 28.923 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.909 md./ 22.912 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: 20.11.2024
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: Brunhøjen 28, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: BRUN28
Ejerudgift/md.: kr. 866

Dato: 20.11.2024

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