

Formulærens 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: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: ELSV266
Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021



Beskrivelse:

- Et charmerende hus med en lys bolig
- Badeværelse og bryggers fra 2016
- Flot isoleret udhus på 49 m2 fra 2017 med varmepumpe
- Super dejlig grund med stor overdækket terrasse og et havehus
- I plan er der soveværelse, stuer, køkken, bryggers og bad og 2 værelser på 1.sal.

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

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: ELSV266
Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021

Et fint og charmerende hus med tilhørende nyere isoleret udhus på 49 m² fra 2017, som består af garage / værksted og et disp. rum. Grunden er velanlagt og nem med bl.a. en hyggelig gårdhave og have.

En lys og ordentlig bolig, der delvis er renoveret og har følgende indretning: lyst og imødekommende indgang / bryggers med skabe og grovvask og plads til hårde hvidevarer. Fra bryggers er der et pænt badeværelse med lyst inventar og bruseniche. Både bryggers og badeværelse er renoveret i 2016, hvor bl.a. begge rum har fået nedlagt gulvvarme. Køkkenet er fra 1990'erne og velindrettet med hvidt inventar og plads til mindre spisebord. Herfra er der i åben forbindelse 2 fine stuer, som består af en spisestue med karnap og en hyggestue. Fra spisestuen er der mellemgang, der evt. kan benyttes til kontor og her er en god trappe til 1. salen. Yderligere er der fra gangen indgang til en god størrelse soveværelse.

1. salen er delvis udnyttet med repos og 2 gode værelser, hvor det ene har kvist. Resten er loftrum, som kan benyttes til opbevaring. Huset har plast vinduer og efter energimærkets udarbejdelse er gulvene i stuerne efterisoleret og der er lavet gulvvarme i bryggers og badeværelse.

Grunden er super velanlagt og hyggelig med bl.a. flisebelagt indkørsel, som føres videre om til en stor flisebelagt gårdhave, hvor der er indgang til både hus og udhus. Gårdhaven har yderligere en stor overdækket terrasse og oser af hygge. Fliserne fortsætter forbi udhus og herfra er der en mindre græsplæne, højbede, gangarealer og et skønt havehus. Indkørsel til garagen er i enden af grunden med udkørsel til parkeringspladsen ved kirken. Udhuset er super flot og delt på 2 rum, hvor den ene er en stor garage / værksted med luft til luft varmepumpe. Derudover er der et godt disp. rum, der også kan benyttes til mange formål. Yderligere er der et dips. rum til haveredskaber og lign. i det opr. udhus.

Huset ligger hyggeligt ud til kirkens parkeringsplads og har en dejlig udsigt over området fra bl.a. stuerne. Frøslev by har børnehave og indenfor 5 min. kørsel ligger både Ø. Jølby og Vils, som har alt det en familie har brug for i hverdagen. Bussen kører lige forbi huset. Et virkeligt fornuftigt hus / bolig med et fint udhus, hvor der både er plads til bil og div. hobbies.

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: ELSV266
Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021



Gårdhave /overdækket terrasse



Fra vejen



Fra haven



Fra vejen



Indgang / bryggers



Indgang / bryggers

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: ELSV266
Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021



Indgang / bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: ELSV266
Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: ELSV266
Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021



Stue



Soveværelse



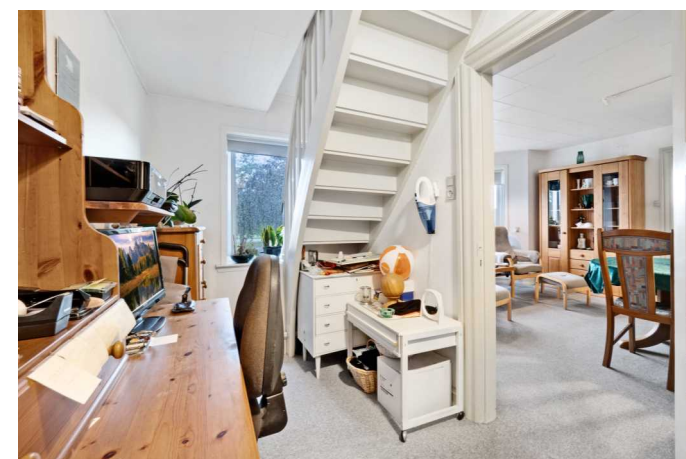
Soveværelse



Soveværelse



Mellemgang



Mellemgang

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: ELSV266
Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021



Repos



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



Udhus



Disp. rum /vikualierum



Disp. rum /vikualierum

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: ELSV266
Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021



Værkstedrum



Værkstedrum

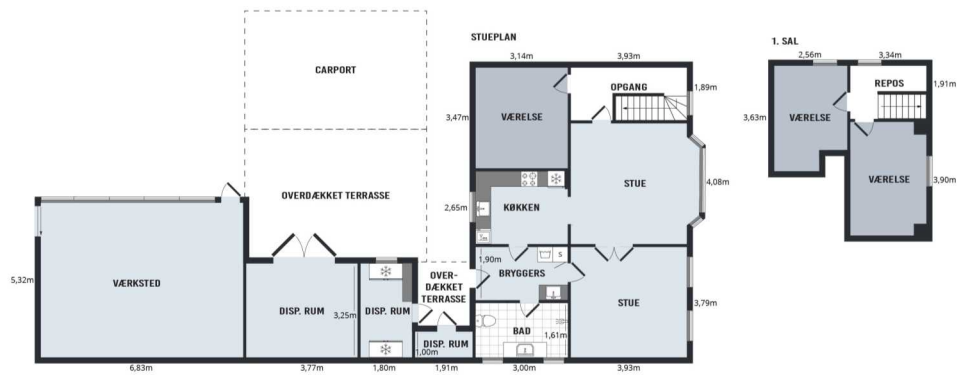


Huset

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: ELSV266
 Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: 495.000

 Sagsnr.: ELSV266
 Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	10 y Frøslev By, Frøslev
BFE-nr.:	3441650
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år:	1931

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2019
Offentlig ejendomsværdi:	440.000 kr.
Heraf grundværdi:	70.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	270.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Grundareal udgør:	683 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	84 m ²
Kælderareal:	6 m ²
Udnyttet tagetage:	20 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	89 m ²
- heraf Udhus	49 m ²
- heraf Havehus	12 m ²
- heraf Overdækket areal	28 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.09.1945 lbnr. 903625-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 72_M_481
 Nr. 2 lyst d. 09.12.1961 lbnr. 903626-72 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Keramisk komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine (mindre model)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: ELSV266
Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der er lavet forbedringer på stuehuset efter udarbejdelsen af energimærket.
Der er lavet gulvvarme i indgang / bryggers og badeværelse + delvis efter isoleret under gulvene.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.768 Forbrug: 37,82 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

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 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 G.

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: 495.000

 Sagsnr.: ELSV266
 Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	1.740	Kontantpris/udbetaling	495.000
Husforsikring	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.250
Ejendomsværdiskat	2.484	Tinglysningsafgift af skødet	4.750
Renovation	2.000		
Rottebekæmpelse	50	I alt	507.000
Ejerudgift i alt 1 år	11.274		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.159 md./ 25.906 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.841 md./ 22.095 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: 29.06.2021

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>

Adresse: Elsøvej 266, Frøslev, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: 495.000

 Sagsnr.: ELSV266
 Ejerudgift/md.: 939

Dato: 29.06.2021

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	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering