

Salgsopstilling

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: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
Ejerudgift/md.: 1.333

Dato: 19.10.2021



Beskrivelse:

Et godt og fritliggende byhus i gåafstand fra gågaden på blind vej med egen gårdplads, parkering og have. Huset har en god størrelse med bl.a. 5 værelser og et boligareal på 126 m2 bolig + ca. 30 m2 bryggers. Huset er bygget i mursten og har plastik vinduer / døre fra 2006.

Husets indretning: entre fra gaden med god trappe til 1.salen og herfra er der indgang til en hyggelig stue, alrum og i vinkel et pænt køkken. Fra stue er der indgang til mellemgang, gæstetoilet og et værelse. Fra køkkenet er der et meget stort bryggers / vaskerum med udgang til gårdsiden og terrassen. Dette rum har mange muligheder og kan også benyttes til hobbyrum mv.

1.salen er indrettet med gang, 4 gode værelser, hvor det ene har kvist. Yderligere er der et ældre badeværelse med brus.

Grunden er anlagt med stor gårdsplads og her er også god plads til parkering. Mod vest ligger en skøn lukket have med terrasse mod syd /vest. Yderligere er der et stort udhus samt et lege- / havehus. Grunden er separat kloakeret.

Et godt byhus beliggende få minutter fra centrum med bl.a. gode værelser og en god grund.

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: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
Ejerudgift/md.: 1.333

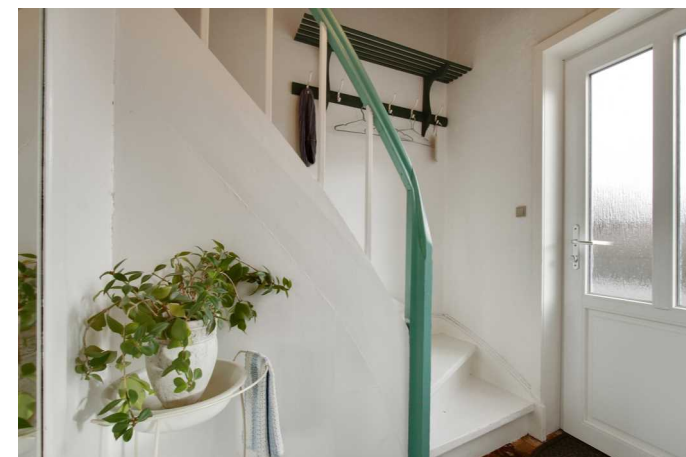
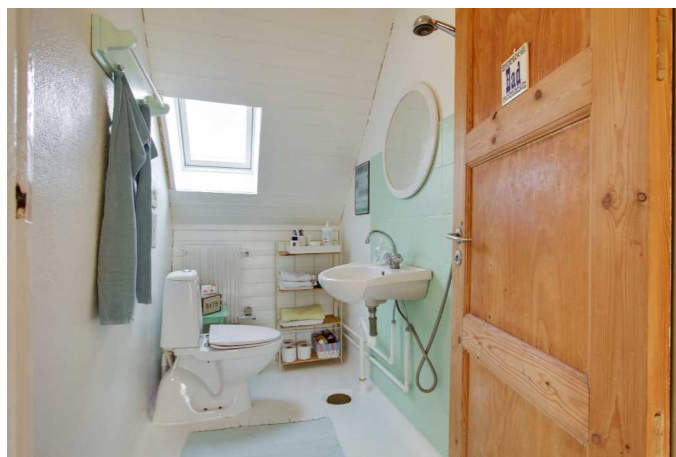
Dato: 19.10.2021



Adresse: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
Ejerudgift/md.: 1.333

Dato: 19.10.2021



Adresse: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
Ejerudgift/md.: 1.333

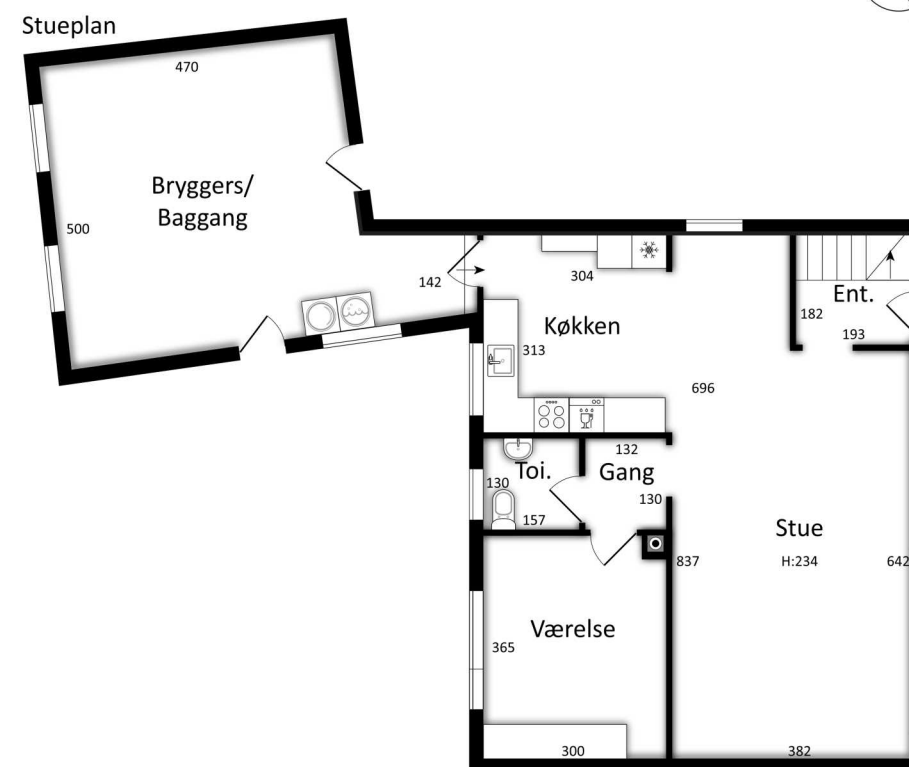
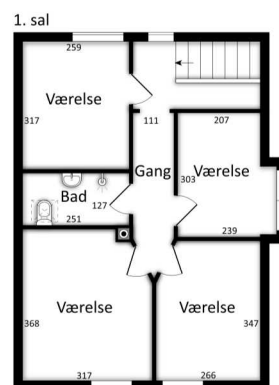
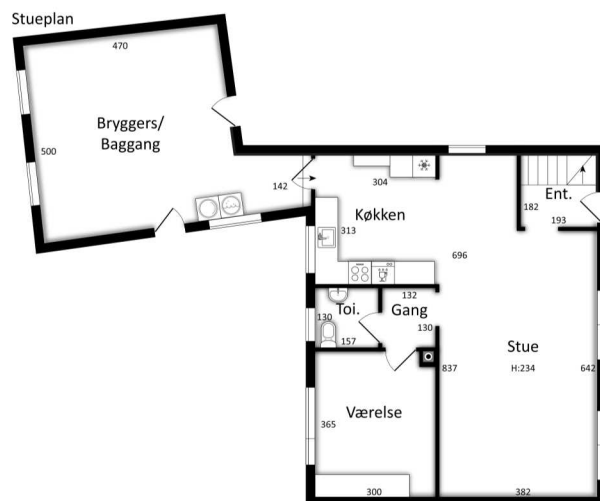
Dato: 19.10.2021



Adresse: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
Ejerudgift/md.: 1.333

Dato: 19.10.2021



 Vejledende tegning uden ansvar

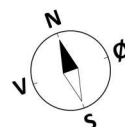
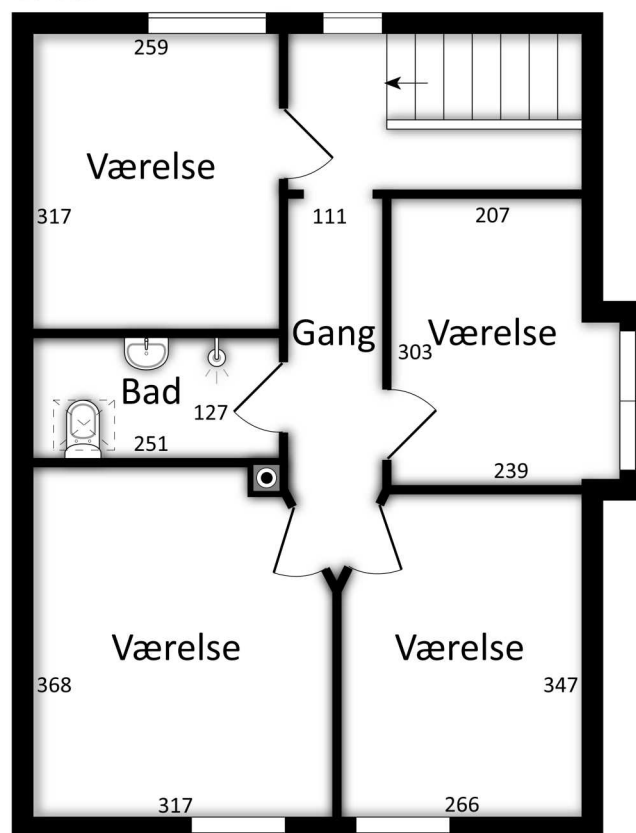
 Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
Ejerudgift/md.: 1.333

Dato: 19.10.2021

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
Ejerudgift/md.: 1.333

Dato: 19.10.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 200 f Nykøbing M. Markjorder
BFE-nr.: 5566461
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1946

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 660.000 kr.
Heraf grundværdi: 137.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 660.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Grundareal udgør: 633 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg. bebyg. areal: 71 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 55 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Andre bygninger: 30 m²
- heraf Udhus 30 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato:

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut
Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 1 lyst d. 14.12.1966 lbnr. 5433-72 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur, emhætte, opvaskemaskine, køle- / fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
 Ejerudgift/md.: 1.333

Dato: 19.10.2021

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.478 Forbrug: 17,40 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

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 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 D.

Adresse: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
Ejerudgift/md.: 1.333

Dato: 19.10.2021

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Renovation
Husforsikring
Rottebekæmpelse

Pr. år Kontantbehov ved køb

3.386 Kontantpris/udbetaling
6.072 Halv ejerskifteforsikringspræmie
2.000 Tinglysningsafgift af skødet
4.500 I alt
40

790.000
7.000
6.550
803.550

Ejerudgift i alt 1 år

15.998

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.426 md./ 41.108 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.926 md./ 35.110 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: 19.10.2021

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: 1/2 - 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/landingsside>

Adresse: Enghavevej 31, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 790.000

Sagsnr.: ENGHA31
Ejerudgift/md.: 1.333

Dato: 19.10.2021

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