

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: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024



Beskrivelse:

I den sydlige del af Nykøbing ca. 400 m. fra strand / fjord, og nær Legind Bjerge ligger denne dejlige villa fra 1987 med et boligareal på 118 m² + 11 m² udestue. Fra boligen og den sydvendte terrasse / have er der en skøn udsigt udover landskabet. En villa for de fleste, da boligen er i 1 plan, og har en god størrelse med bl.a. 3 værelser og passende størrelse grund.

Boligen har følgende indretning: fra carport er der indgang til et moderniseret bryggers med plads til hårde hvidevarer. Herfra er der et lyst køkken, som ligger i åben forbindelse med et dejligt alrum, hvor der både er pillebrændeovn og udgang til en fin udestue med videre gang til sydvendt terrasse og have. Hyggelig stue med god plads, der ligeledes har en dejlig udsigt. Yderligere er der 2 gode værelser, et godt soveværelse med skabe og et pænt badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Boligen opvarmes med el + luft til luft varmepumpe og pillebrændeovn.

Velanlagt grund på 708 m². med flisebelagt parkering og indkørsel til carport med dør til et større hobbyrum / disp. rum. Haven ligger rigtig for solen og anlagt med hyggelig terrasse, græsplæne, buske, træer og hæk.

En god og harmonisk villa i en fin stil og stand, beliggende på en dejlig grund med en skøn udsigt i et populært område, hvor land, natur og by mødes.

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: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024



Udsigt



Ejendommen



Bryggers



Køkken



Køkken



Alrum



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024



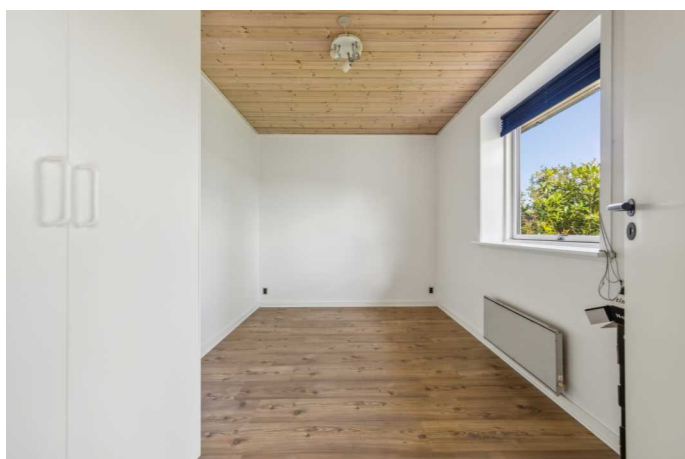
Alrum



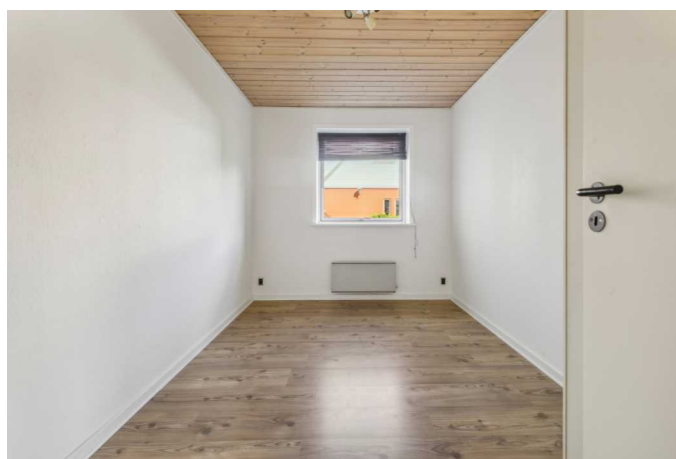
Udestue



Udestue



Værelse



Værelse



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024



Stue



Entre



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024



Disponibelt rum



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



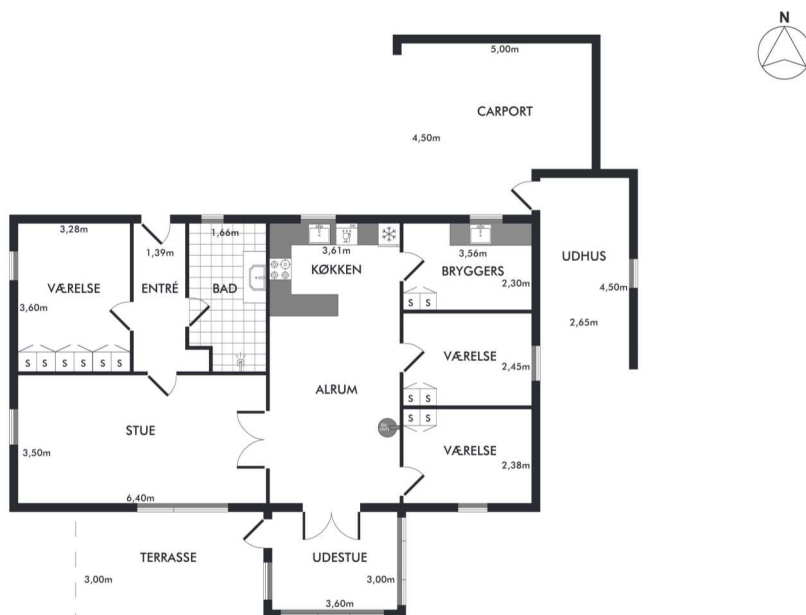
Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 6 t Fårup By, Lødderup
BFE-nr.: 3443392
Zonestatus: By
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat - fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1987

Arealer*

Grundareal udgør: 708 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 129 m²
- heraf Udetue 11 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Andre bygninger: 36 m²
- heraf Carport 36 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.06.1979 lbnr. 5394-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 17.9 Filnavn:
72_C_522

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.085.000 kr.
Grundværdi: 328.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 868.000 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

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

Adresse: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug: 9.151,00 kWh el + ,4 tons træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pille brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Elvarme kr. 10.600 + kr. 1.100 træpiller = 11.700.

Der er installeret både luft til luft varmepumpe og pillebrændeovn.

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

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

Adresse: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.427	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	5.889	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	3.553	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	2.853	I alt	kr.	1.166.750
Skorstensfejning	kr.	887			
Rottebekæmpelse	kr.	37			
Vedligeholdelse af vej anslæet	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		17.945			

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 6.608 md./ 79.293 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.236 md./ 62.828 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: 03.07.2024
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: Faaruplund 34, Faarup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: FAAR34
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 08.07.2024

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