

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: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024



Beskrivelse:

Velindrettet og rummelig villa med 5 værelser, 2 stuer og 2 badeværelser. Huset er beliggende på en dejlig grund med en sydvendt have, der oser af hygge. Villaen fremstår i en god stand og bestemt en god bolig for mange familier, da beliggenheden giver en nem hverdag med få minutter til både skole, børnehave, indkøb, fjord, gågaden mv.

Velkommen indenfor via carport til entre. Herfra er der et bryggers med god plads til hårde hvidevarer. Fra entreen kommer du videre til en er fordelingsgang med indgang til et badeværelse med badekar. Yderligere er der et godt lyst soveværelse med skabe og adgang til endnu et værelse, der bl.a. kan benyttes til de yngste i familien eller som tøjrums/walk in. Fordelingsgangen er rummelig med åben trappeopgang til villaens 1. sal. Stueetagen rummer desuden et pænt køkken i åben forbindelse med stue i vinkel, der både har udgang og udsigt til ejendommens hyggelige have med sydvendt træterrasse og havestue.

1.salen er ligeledes godt indrettet med opgang til stue med kvist og herfra er der 3 gode værelser og et pænt badeværelse med bruseniche og el gulvvarme. Energimærke D, samlet opvarmning kr. 25.400 (el- og gasvarme).

Dejlig grund bestående af forhave med indkørsel til carport og adgang til villaens entre. Fra carport er der et godt hobbyrum og et opbevaringsrum, hvorfra der er udgang til terrassen og haven. Stor skøn sydvendt træterrasse med adgang villaens stue samt en hyggelig havestue. Haven er velanlagt og indbyggende med en dejlig udsigt til store træer. Bagerst i haven er et stort isoleret udhus, der kan bruges til mange formål.

En dejlig villa med masser af muligheder for at bo, som den familie man er. Villaen er tilmed beliggende i et attraktivt område, på en god grund og med en dejlig have, der vender rigtig for solen.

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: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024



Terrasse



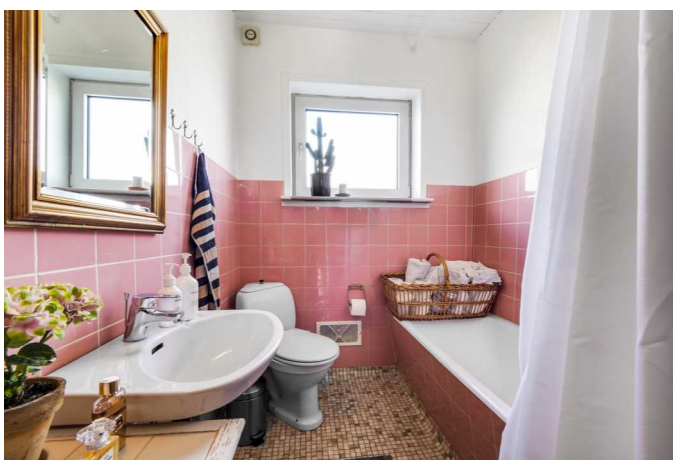
Ejendommen



Entre



Ejendommen



Badeværelse



Værelse

Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024



Køkken



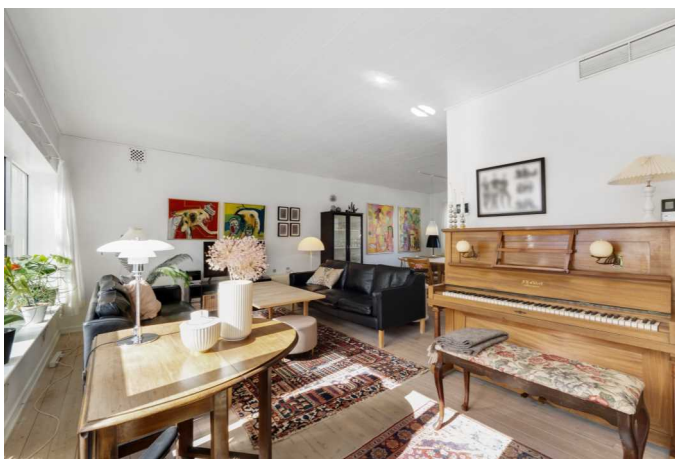
Stue



Stue



Stue



Stue

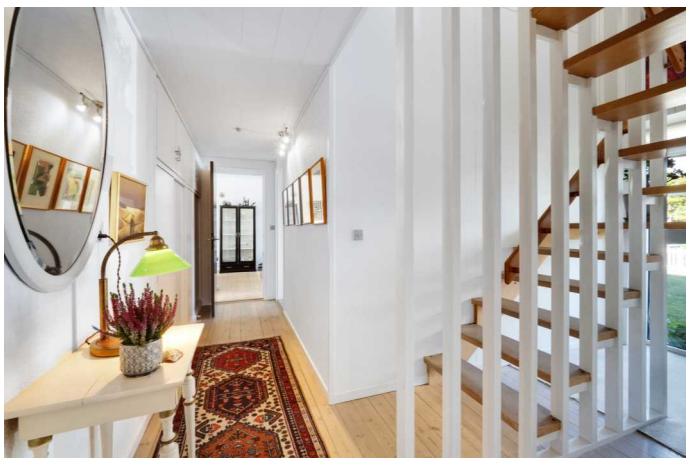


Stue

Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024



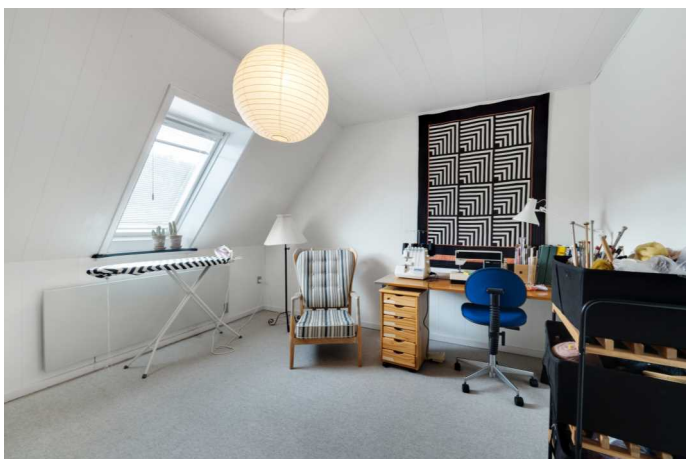
Gang



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Værelse



Værelse



Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024



Badeværelse 1. sal



Havestue



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



havestue



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024



Terrassen



Ejendommen



privat foto fra haven



Anja Hensberg

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

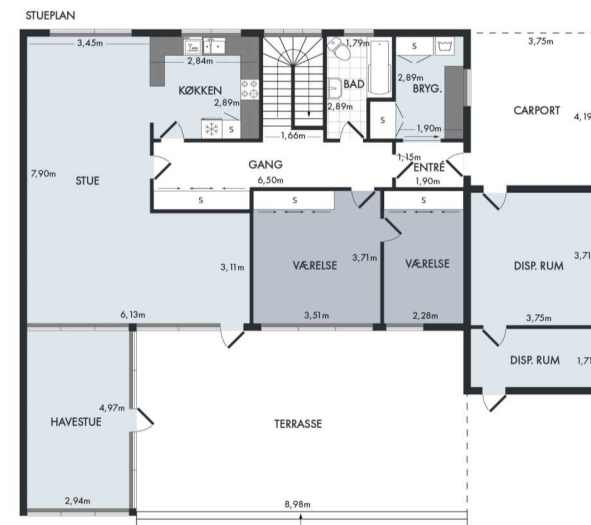
Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



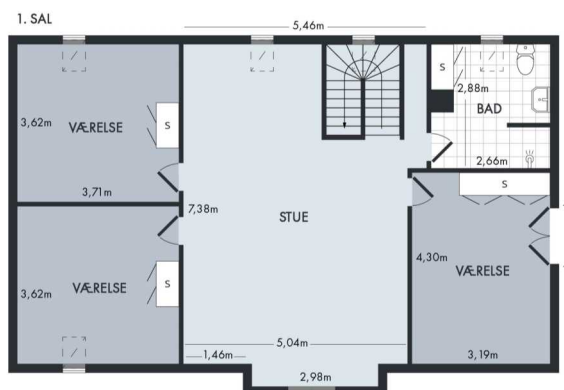
Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 ate Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5567974
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe / gasfyr
Opført/ombygget år: 1962/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.169.222 kr.
Grundværdi: 299.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 935.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 1.074 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 108 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 92 m²
Boligareal i alt: 200 m²
Andre bygninger: 37 m²
- heraf Carport 12 m²
- heraf Udhus 25 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 14.04.1954 lbnr. 911494-72 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 72_A_323

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.400 Forbrug: 10.753,00 kWh el + 977 m3 gas
Udgiften er beregnet i år: 2022 (2023)
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe / gasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med både el kr. 19.800 + gas kr. 5.600.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloak: separat kloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Pkt. 4 i elinstallationsrapporten (gul) er udbedret og kvittering foreligger.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	3.660	Kontantpris/udbetaling	1.380.000
Husforsikring	4.504	Halv ejerskifteforsikringspræmie	9.483
Ejendomsværdiskat	4.770	Tinglysningsafgift af skødet	10.150
Renovation	2.774		
Rottebekæmpelse	56	I alt	1.399.633

Ejerudgift i alt 1 år

15.764

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.915 md./ 94.981 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.272 md./ 75.258 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: 07.02.2024

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/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Fasanvej 26, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.380.000

Sagsnr.: FASA26
Ejerudgift/md.: 1.314

Dato: 07.02.2024

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