

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: Fruevej 119, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 590.000

Sagsnr.: FRUE119
Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Dejligt hus med en skøn privat have og stor flisebelagt parkering nær både skoler, fritidsaktiviteter, indkøb og med bussen kørende forbi. Yderligere er der både carport, udhus og overdækket terrasse.

Der er også mulighed for et ekstra soveværelse i stueplan, så alt er samlet i 1 plan, og dermed en bolig, der både kan rumme ung som ældre eller flere børn.

Velkommen indenfor i en bolig, der oser af hygge med mange detaljer. Fra overdækket terrasse er der indgang til entre, hvorfra der er en trappe til 1. salen, og også med indgang til køkkenet. Lyst og velindrettet køkken med åben forbindelse til stue og spisestuen. Hyggelig stue med varmepumpe, og herfra er der åben forbindelse via buer til spisestuen, der har udgang til en hyggelig overdækket terrasse. Spisestuen kan inddrages til endnu et værelse, da stuen er stor nok til både spisebord og hyggehjørne. Fra stuen er der indgang til et stort pænt badeværelse med gulvarme, bruseniche og spa.

1. salen er ligeledes lys og venlig med opgang til repos, og herfra er der et disp. rum (tidl. toilet), et værelse og et soveværelse.

Grunden er anlagt med indkørsel til carport, hvorfra der er videre gang til et udhus og den overdækket terrasse. Udhuset er delvis isoleret med bl.a. vaskerum. Dejlig lukket have med stor græsplæne og flere terrasser. Fra haven er der stakit med låge til et større flisebelagt parkeringsområde, så her er der god plads til flere biler.

Huset er beliggende i krydset til Dueholmskolen / hallen, der gør hverdagen nem, men nogle vil nok også tænke, at det kan være en udfordring ved første blik. Det må opfordres til, at huset ses, da denne del ikke giver anledning til bekymring.

Alt i alt et godt og velholdt fritliggende hus på en dejlig grund. Huset bør ses, da helheden er god.

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: Fruevej 119, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 590.000

Sagsnr.: FRUE119
Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 30.04.2024



Ejendommen



Overdækket terrasse



Køkken



Køkken



Stue



Set fra stue



Anja Hensberg

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

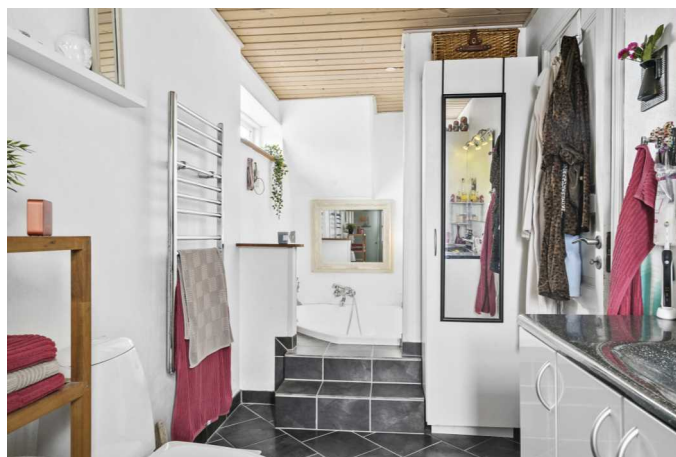
Adresse: Fruevej 119, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 590.000

Sagsnr.: FRUE119
Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 30.04.2024



Spisestue



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Værelse



Soveværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Fruevej 119, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 590.000

Sagsnr.: FRUE119
Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 30.04.2024



Have



Have



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

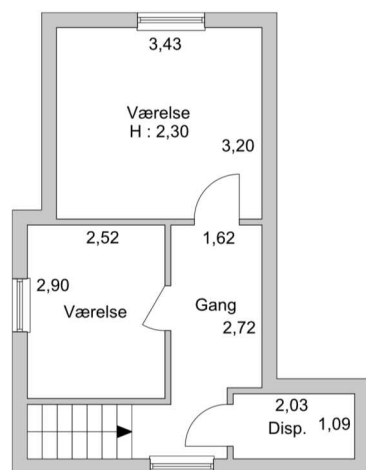
Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Fruevej 119, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 590.000

Sagsnr.: FRUE119
Ejerudgift/md.: 1.183

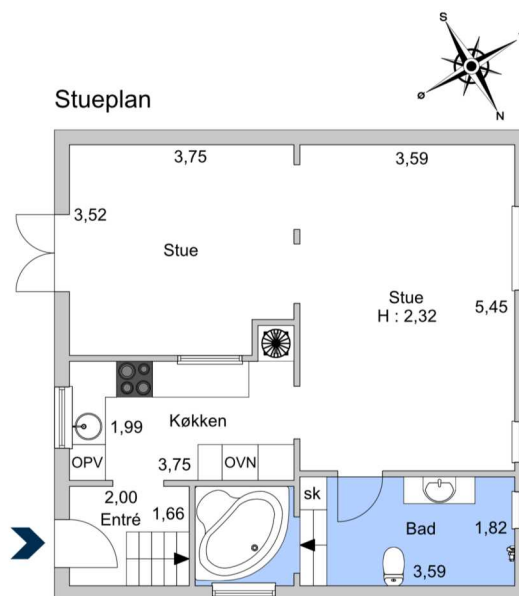
Dato: 30.04.2024

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan





Anja Hensberg

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

Adresse: Fruevej 119, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 590.000

Sagsnr.: FRUE119
Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 uq Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5567328
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1911

Arealer*

Grundareal udgør: 816 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 64 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 26 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Andre bygninger: 45 m²
- heraf Carport: 38 m²
- heraf Udhus: 7 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 623.000 kr.
Grundværdi: 232.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 498.400 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: Fruevej 119, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 590.000

Sagsnr.: FRUE119
Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 30.04.2024

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:

Den overdækket terrasse er ikke BBR reg.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 1.281,00 m3 gas

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe.

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Luft til luft varmepumpe indgår ikke i beregningen.

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: Fruevej 119, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 590.000

Sagsnr.: FRUE119
Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	4.028	Kontantpris/udbetaling	590.000
Husforsikring	4.717	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Ejendomsværdiskat	2.542	Tinglysningsafgift af skødet	5.450
Renovation	2.853		
Rottebekæmpelse	62	I alt	603.450
Ejerudgift i alt 1 år	14.202		

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.451 md./ 41.413 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.733 md./ 32.793 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: 30.04.2024

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 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: Fruevej 119, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 590.000

Sagsnr.: FRUE119
Ejerudgift/md.: 1.183

Dato: 30.04.2024

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