

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: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

Dato: 23.05.2023



Beskrivelse:

En sjælden beliggende ejendom med Hanklit som nabo på den nordlige del af øen, der er kendt for sin fantastiske natur.

Det oses af hygge inde som ude i et godt og velholdt hus med tilhørende spændende have og en vidunderlig udsigt. Natur, gode gåture, frisk luft, et dejligt lyst hjem, ro, frihed til tanker, kreativitet mv. – listen er lang og ejendommen kan både benyttes til helårs og fritidsbolig og bestemt også super god for den kreative, grundet godt lys og omgivelserne giver sig selv.

De 183 m² bolig + udestue har følgende indretning: baggang med bord, vask og plads til hårde hvidevarer. Herfra er der indgang til fordelingsgang i åben forbindelse med entre. Fra fordelingsgangen er der et stort værelse med udgang, 2 badeværelser, det ene med bruser og det andet med badekar. Pænt køkken med alrum, hvorfra der er udgang til en skøn udestue med videre gang ud i haven. Fra alrum er der i åben forbindelse en hyggelig stue med trappe til 1.sal, udgang til haven og adgang til endnu en entre. 1. salen er virkelig skøn med de lyse rum og en fantastisk fjordudsigt, hvor den unikke beliggenhed ses i fuld størrelse. Lys og venlig repos, som kan benyttes til kontor eller lign. og herfra er der 2 store dejlige værelser, hvor det ene har udgang til en stor tagterrasse med en fantastisk udsigt til fjord og Hanklit.

Grunden er anlagt med flisebelagt gårdsplads og den tidl. garage er lavet om til et godt kreativt rum med tilhørende dips. rum, der har udgang. Haven er en historie for sig med de mange forskellige planter kombineret med stisystem, hyggekrege, havehuse og flere terrasser.

En unik beliggende ejendom med mange gode egenskaber.

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, finansiell 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: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

Dato: 23.05.2023



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Bryggers



Entre



Anja Hensberg

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

Adresse: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

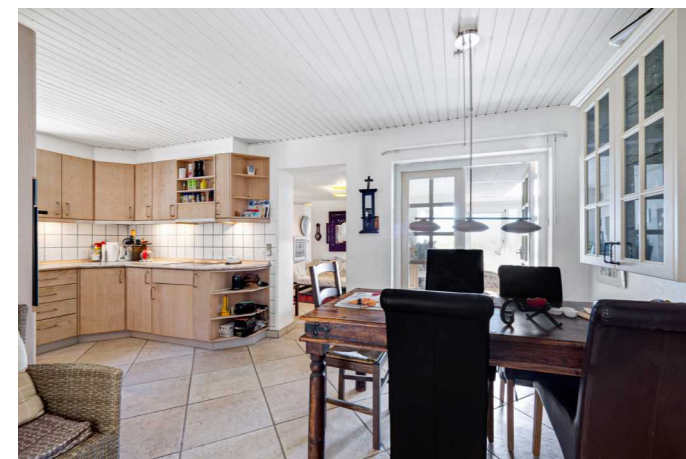
Dato: 23.05.2023



Entre



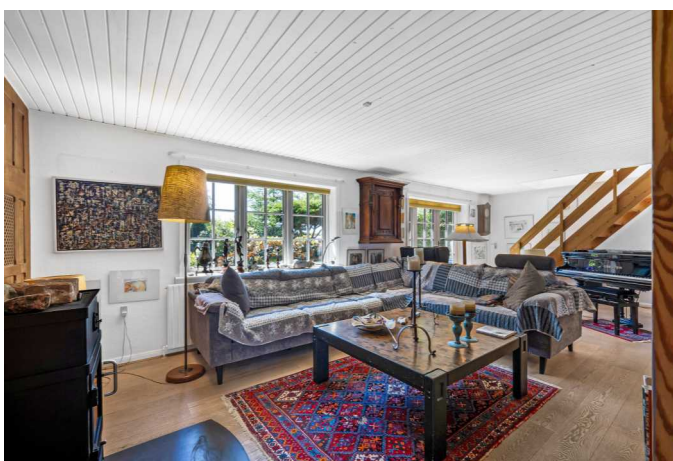
Køkken



Køkken



Udestue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

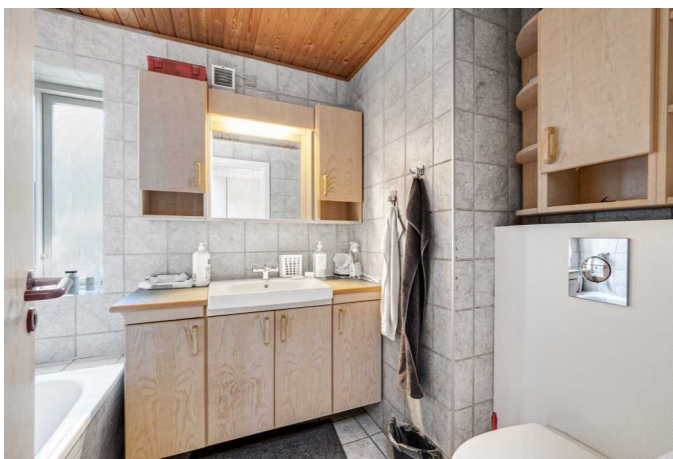
Adresse: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

Dato: 23.05.2023



Stue



Badeværelse med badekar



Værelse



Badeværelse med bruser



Repos



Repos



Anja Hensberg

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

Adresse: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

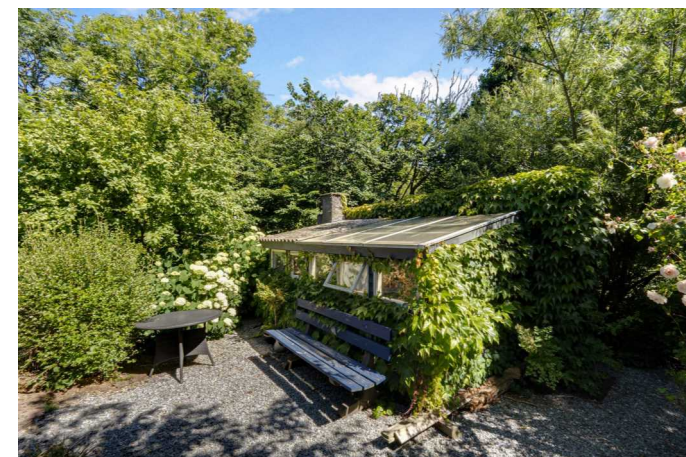
Dato: 23.05.2023



Værelse



Værelse



Have



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

Dato: 23.05.2023



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: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

Dato: 23.05.2023



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

Dato: 23.05.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 3 i Gullerup By, Bjergby
BFE-nr.: 3435646
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Andet
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1942/1990

Arealer

Grundareal udgør: 1.692 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 125 m²
- heraf Udestue 15 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 73 m²
Boligareal i alt: 183 m²
Andre bygninger: 34 m²
- heraf Garage 34 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 10.01.1857 lbnr. 902009-72 Tillægstekst Dok om vej mv

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 560.000 kr.
Heraf grundværdi: 39.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 620.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn og Køleskab.

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: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

Dato: 23.05.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringsoplysning undervejs

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen handles som et dødsbo og overtages som værende.

Havehusene / skure er ikke BBR reg.

Grund under strandbeskyttelse: 1692 m2 (hele matriklen).

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.800 Forbrug: 2.461,00 L olie

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

Dato: 23.05.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	963	Kontantpris/udbetaling	1.700.000
Ejendomsværdiskat	5.704	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Renovation	2.525	Tinglysningsafgift af skødet	12.050
Skorstensfejning	1.448	I alt	1.720.050
Rottebekæmpelse	34		
Husforsikring anslået	8.000		
Ejerudgift i alt 1 år	18.674		

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.015 md./ 120.182 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.975 md./ 95.704 år v/25,30%
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: 16.05.2023

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/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Hanklitvej 17, Gullerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.700.000

Sagsnr.: HANKL17
Ejerudgift/md.: 1.556

Dato: 23.05.2023

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