

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: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

Dato: 02.03.2022



Beskrivelse:

Hyggeligt lille landsted beliggende i frie omgivelser med udsigt til marken på en 2.542 m² stor grund nær bl.a. Limfjorden. Huset har et boligareal på 184 m². med tilhørende sammenbygget udhus på 199 m².

Ejendommen er beliggende i et naturskønt område godt 1. km fra Limfjorden og ca. 4,5 km. fra Sejerslev by, der byder på både dagligvare indkøb, skole, børnepasning, hal mv. Yderligere er der kun ca. 15 km. til Nykøbing. Boligen har bl.a. 5 værelser, 2 stuer og er indrettet som følgende: entre i åben forbindelse med fordelingsgang, hvor der er adgang et badeværelse med bruseniche, 2 gode værelser, det ene med skabe og indgang til stue. Yderligere er der bryggers med plads til hårde hvidevarer og ligeledes adgang til udhus og fyrrum fra gangen. Fra entreen er der et stort køkken med god plads til spisebord og herfra er der en stue med udgang til terrasse, brændeovn og trappe til 1. salen. Såfremt en mere åben bolig ønskes, kan køkken og stue med fordel sammenlægges, som et stort køkken / alrum.

En fin og hyggelig 1. sal med opgang til en stor hyggelig stue med kvist og derudover er der et toilet, 2 gode værelser og et meget stort værelse.

Udhuset består af et fyrrum med pillefyr fra 2017 og en garage med adgang til boligen. Yderligere er der i en ældre stalld og et værksted i udhuset. Ejendommen er sammenbygget i vinkel, som delvis er bolig og udhus. Nem grund som er anlagt med et større græsområde og en grusvej til stor gårdsplads foran huset. Mod syd / vest er en hyggelig mindre have, der mest består af græs, hæk og med en terrasse, der vender rigtig for solen. Der er en dejlig udsigt fra grunden udover markerne.

Et roligt og fritliggende sted med god plads til familien i hyggelige og private omgivelser med en stor rummelig bolig og en passende størrelse udhus.

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: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

Dato: 02.03.2022





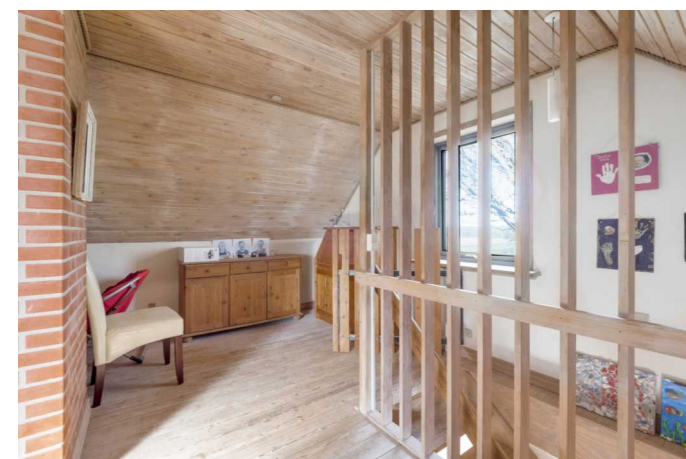
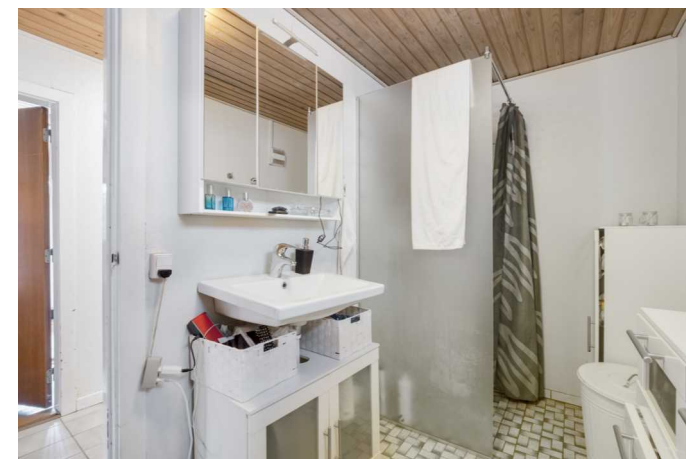
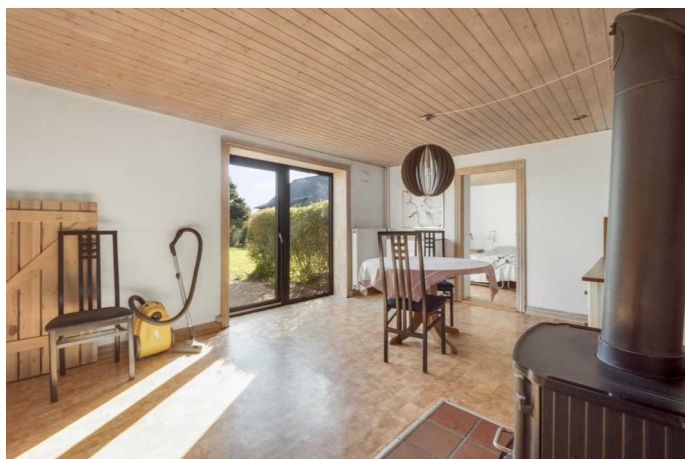
Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

Dato: 02.03.2022





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

Dato: 02.03.2022





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

Dato: 02.03.2022





Anja Hensberg

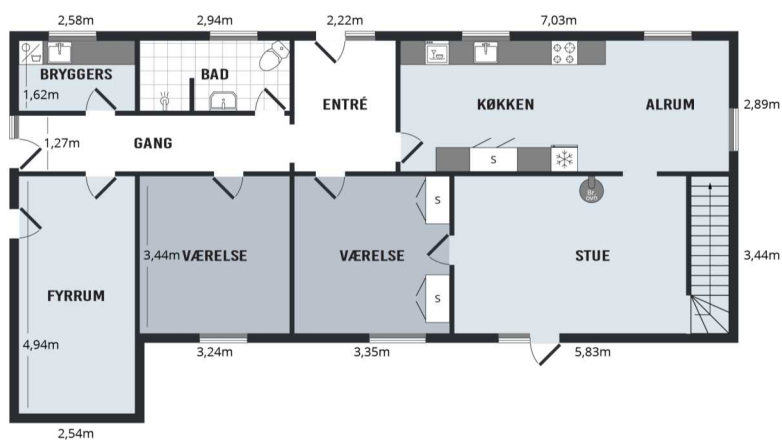
Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

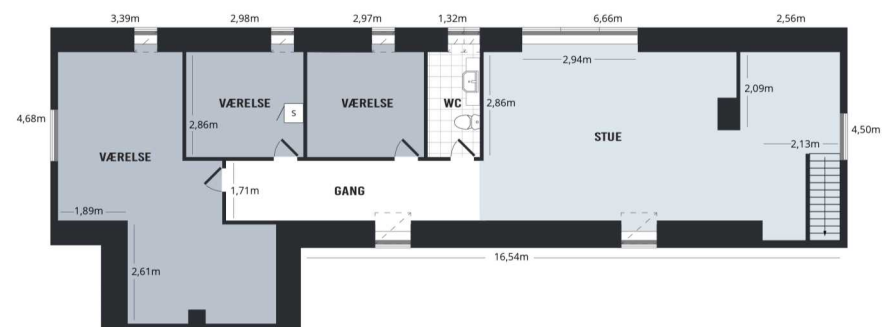
Dato: 02.03.2022

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

Dato: 02.03.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 2 y Sø Hgd., Sejerslev
BFE-nr.: 3439470
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat / fælles (grusvej)
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1926/1988

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 790.000 kr.
Heraf grundværdi: 42.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 490.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Grundareal udgør: 2.542 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 291 m²
- heraf Udhus: 199 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 92 m²
Boligareal i alt: 184 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato:

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

Dato: 02.03.2022

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloak: nedsivningsanlæg fra 2006

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.919 Forbrug: 8,77 T eller 678 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændeovnen 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 F.



Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

Dato: 02.03.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	1.059	Kontantpris/udbetaling	695.000
Ejendomsværdiskat	4.508	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Renovation	2.460	Tinglysningsafgift af skødet	5.950
Skorstensfejning	1.245	I alt	708.950
Husforsikring	9.926		
Rottebekæmpelse	47		
Ejerudgift i alt 1 år	19.246		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.288 md./ 39.457 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.727 md./ 32.720 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: 02.03.2022

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: Hanstholmvej 5, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HANS5
Ejerudgift/md.: 1.604

Dato: 02.03.2022

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