

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: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022



Beskrivelse:

- Fritliggende og idyllisk sted på landet
- Meget hyggelig og fin bolig
- Super dejlig grund og have
- Nær både skole og børnepasning
- Taget vil blive malet af sælger

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: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022

En idyllisk og velholdt hus beliggende på skøn grund i landlige omgivelser ca. 3 min. kørsel fra Lødderup Friskole og ca. 3,5 km. til skov og 6 km. til Nykøbing.

Boligen er på 202 m² i en lys og venlig stil med følgende indretning: fra carport er der direkte adgang til et stort og praktisk bryggers med hvidt inventar, bord, vask og plads til hårde hvidevarer. Fra bryggers er der indgang til et super dejligt køkken med hvidt inventar, plads til spisebord og trappe til 1. salen. I åben forbindelse er en meget hyggelig stue i vinkel med synlige bjælker, flot gulv, brændeovn og dejlig udsigt. Stuen er stor og der er god plads både i spisestue og hyggestue og helt bestemt husets hjerte. Fra stuen er der både adgang til et værelse, stor entre med skabe og et pænt badeværelse med gulvvarme og bruseniche.

1. salen er opgang fra køkkenet til stor lys stue, hvorfra der er et soveværelse med skabe, 2 gode værelser og et dejligt badeværelse med badekar og lyst inventar.

Sælger sørger for, at husets tag bliver malet og derefter vil huset fremstå i en god og harmonisk stil sammen med en dejlig og idyllisk grund.

Grunden er godt anlagt med flise og pigstensbelægnings opkørsel til carport med indgang til et redskabsskur. Gennem dør i carport er der adgang til en vestvendt terrasse med videre gang ud i en skøn have, der oser af hygge og helt privat med flere hyggelokke. Haven består af flere afdelinger og har både bede, buske, hæk, træer, stor græsplæne og ikke mindst en stor syd / vestvendt flisebelagt terrasse med læ mur og indgang til stuen. Hele grunden er helt privat og fritliggende, som både giver ro men også frihed til eksempelvis at høre højt musik mv.



Anja Hensberg

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

Adresse: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022



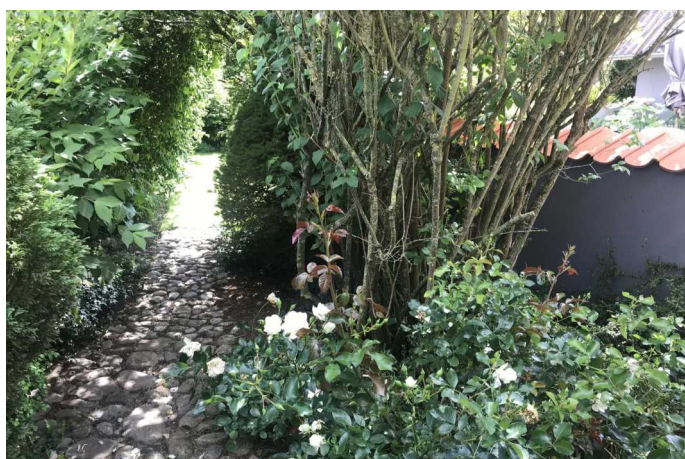
Have



Have



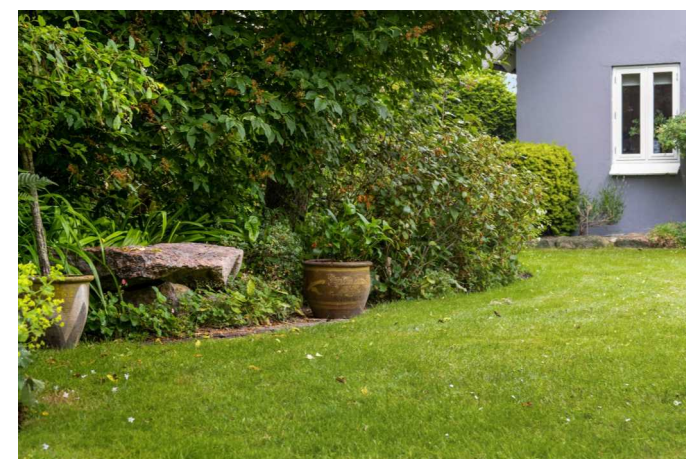
Frugt / køkkenhave



Gangarealer



Have



Have



Anja Hensberg

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

Adresse: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

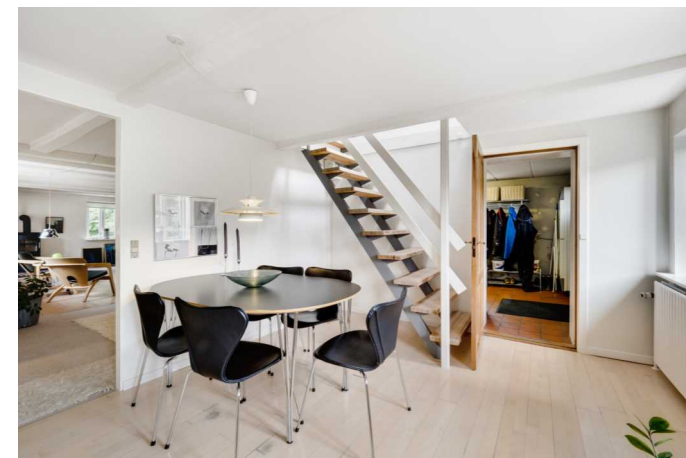
Dato: 05.04.2022



Køkken



Køkken



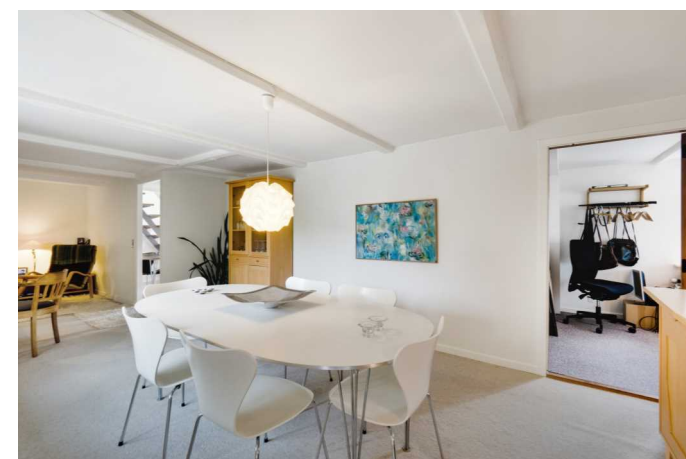
Køkken-alrum



Køkken-alrum



Spisestue



Spisestue

Adresse: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022



Stue



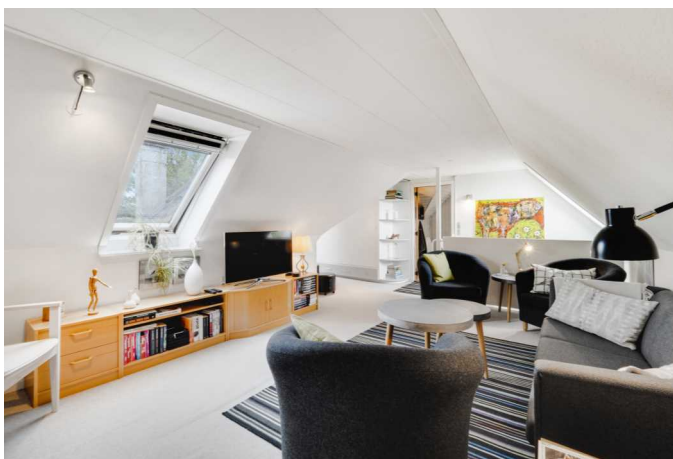
Stue



Stue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022



Bryggers



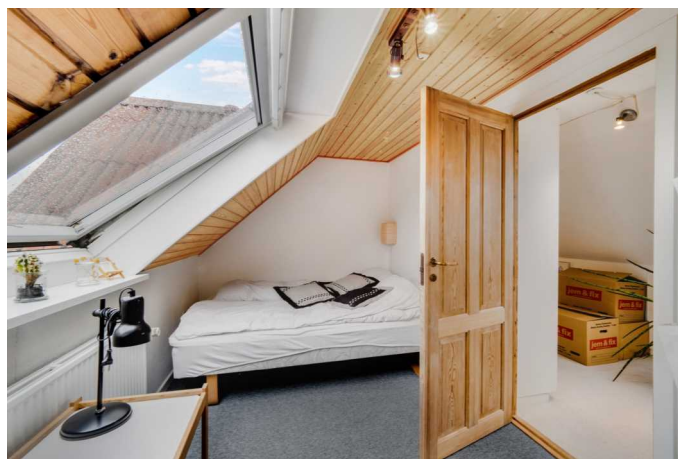
Værelse



Badeværelse



Andet



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022



Skur



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

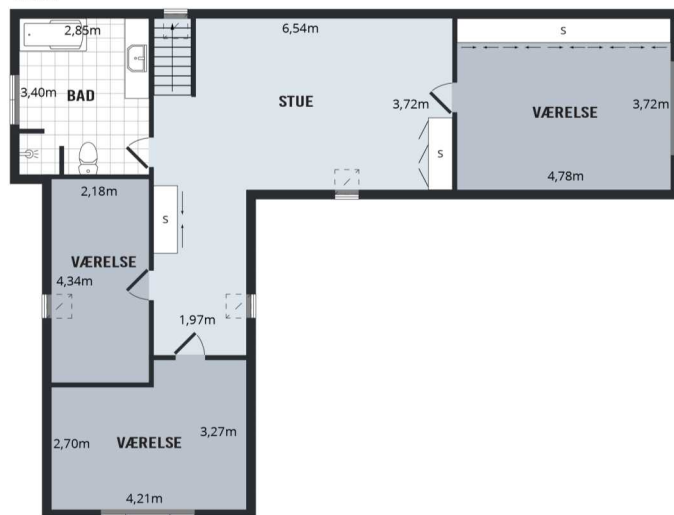
Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 2 q Fredsø By, Lødderup
BFE-nr.: 3443509
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år: 1852/1978

Arealer

Grundareal udgør:	1.367 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	124 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	78 m ²
Boligareal i alt:	202 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Carport:	35 m ²
Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 17.01.2013 lbnr. 1004215715 Filnavn:
2392c985-43f6-44b4-bd7e-77737509d84b

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2019
Offentlig ejendomsværdi:	590.000 kr.
Heraf grundværdi:	37.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	410.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

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.

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: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022

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.: 17.804 Forbrug: 8,10 t piller

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgssopstillingens 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 E.



Anja Hensberg

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

Adresse: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	921	Kontantpris/udbetaling	795.000
Husforsikring	6.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.250
Ejendomsværdiskat	3.772	Tinglysningsafgift af skødet	6.550
Renovation	2.460		
Skorstensfejning	850	I alt	808.800
Rottebekæmpelse	50		
Ejerudgift i alt 1 år	14.553		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.886 md./ 46.631 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.179 md./ 38.154 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: 05.04.2022

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: Hejlskovsving 6, Fredsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: HEJL6
Ejerudgift/md.: 1.213

Dato: 05.04.2022

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