

## Salgsopstilling

Adresse: Heltoften 11, Flade, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 530.000

Sagsnr.: HELT11  
Ejerudgift/md.: 1.246

Dato: 13.05.2020



### Beskrivelse:

Velholdt villa på 172 m<sup>2</sup> med garageanlæg på 110 m<sup>2</sup> beliggende i skønne omgivelser i Flade By med udsigt til kuperet terræn og i gåafstand til øens skønneste og mest unikke natur, som bl.a. Salgjærhøj. Boligen har meget stor stue, 4 gode værelser, 2 badeværelser mv.

Villaen er i plan med følgende indretning: vindfang, fordelingsgang, dejligt køkken fra 1990 med spiseplads, spisestue med skøn udsigt til området og i åben forbindelse med endnu en stor stue, der har udgang til overdækket terrasse mod syd. Fra stuen er der gang, badeværelse og 2 gode værelser. (tilbygget i 1976). Fra fordelingsgangen er endnu en afdeling med et værelse, soveværelse, pænt badeværelse fra 1990 med bruseniche, gulvvarme og lyst interiør. Alle værelser har skabe. Yderligere er der et rummeligt bryggers med bord og plads til hårde hvidevarer og udgang til garagen. Tilbygget i hjørne mellem bolig og garage er en udestue.

Stor muret garage med højt til loft, der giver mange muligheder for udnyttelse, også til flere former for erhverv.

Grunden er på 1.061 m<sup>2</sup> og udlagt med gårdsplads, flisebelagt opgang til villa, pæn forhave med buske og græsplæne. Mod syd er der ligeledes have med terrasse og større græsområde.

Her er en god og solid ejendom, der kun har haft en ejer. Villaen er velindrettet med gode værelser, pænt køkken og bad og tilmed en super dejligt garageanlæg.

### 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



Adresse: Heltoften 11, Flade, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 530.000

Sagsnr.: HELT11  
Ejerudgift/md.: 1.246

Dato: 13.05.2020





Adresse: Heltoften 11, Flade, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 530.000

Sagsnr.: HELT11  
Ejerudgift/md.: 1.246

Dato: 13.05.2020



Adresse: Heltoften 11, Flade, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 530.000

Sagsnr.: HELT11  
Ejerudgift/md.: 1.246

Dato: 13.05.2020

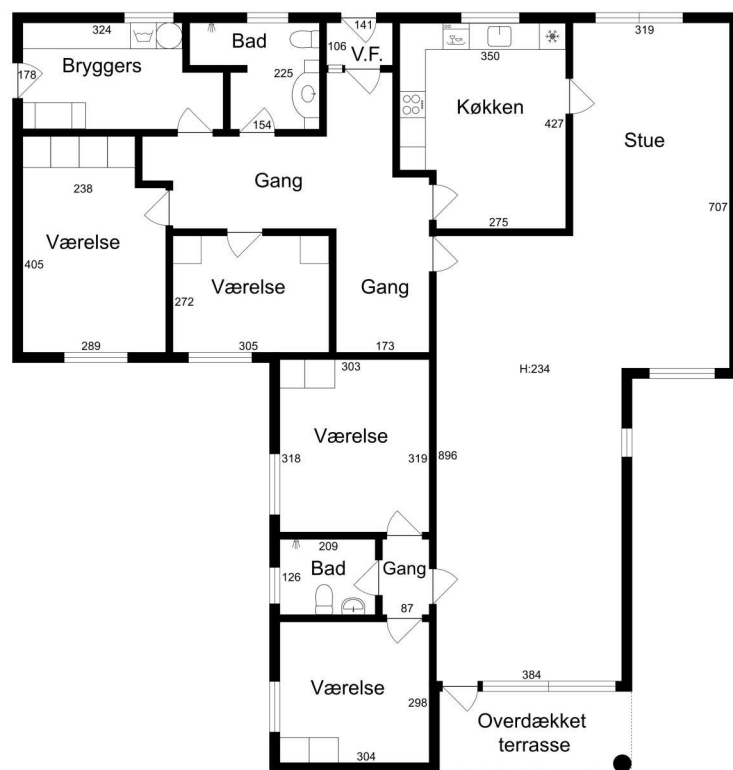




Adresse: Heltoften 11, Flade, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 530.000

Sagsnr.: HELT11  
Ejerudgift/md.: 1.246

Dato: 13.05.2020



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Heltoften 11, Flade, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 530.000

Sagsnr.: HELT11  
Ejerudgift/md.: 1.246

Dato: 13.05.2020

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelsesejendom                           |
| Ifølge:             | BBR-ejermødelelse                          |
| Kommune:            | Morsø                                      |
| Matr.nr.:           | 14 af Flade By, Flade                      |
| BFE-nr.:            | 3437519                                    |
| Zonestatus:         | Landzone                                   |
| Vand:               | Privat, alment vandforsyningsanlæg         |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fast Brændsel                              |
| Opført/ombygget år: | 1966/1976                                  |

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2018        |
| Offentlig ejendomsværdi:     | 510.000 kr. |
| Heraf grundværdi:            | 79.500 kr.  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 510.000 kr. |
| Grundskatteløftværdi:        |             |

#### **Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.061 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      | Tingbog              |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 172 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 162 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 110 m <sup>2</sup>   |
| - heraf Garage          | 110 m <sup>2</sup>   |

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Bygningsareal ifølge | BBR-ejermødelelse |
| - 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):  
**Komfur, emhætte, køleskab, opvaskemaskine.**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Heltoften 11, Flade, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 530.000

Sagsnr.: HELT11  
Ejerudgift/md.: 1.246

Dato: 13.05.2020

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej      Insekt: Nej      Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udestue er ikke BBR reg.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.805      Forbrug: 14,00 Rummeter

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fast 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 11.04.2016 med energiklassifikation: F.

Adresse: Heltoften 11, Flade, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 530.000

Sagsnr.: HELT11  
Ejerudgift/md.: 1.246

Dato: 13.05.2020

| Ejerudgift 1. år:     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |         |
|-----------------------|--------|----------------------------------|---------|
| Ejendomsskat          | 1.962  | Kontantpris/udbetaling           | 530.000 |
| Ejendomsværdiskat     | 5.100  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | 7.250   |
| Renovation            | 2.000  | Tinglysningsafgift af skødet     | 4.950   |
| Skorstensfejning      | 850    |                                  |         |
| Husforsikring         | 4.999  | I alt                            | 542.200 |
| Rottebekæmpelse       | 38     |                                  |         |
| Ejerudgift i alt 1 år | 14.949 |                                  |         |

#### 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 2.200 md./ 26.400 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.930 md./ 23.161 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: 13.05.2020

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>





Adresse: Heltoften 11, Flade, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: 530.000

Sagsnr.: HELT11  
Ejerudgift/md.: 1.246

Dato: 13.05.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

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 |
|--------------|----------------|----------|--------------|---------------|--------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                |          |              |               |        |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |