

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: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024



Beskrivelse:

Velegnet til både helårs- og fritidsbolig.

Denne ejendom ligger i gåafstand fra Ejerslev Havn, som er et super smukt og naturskøn område med aktiviteter. Havnen, Lagunen og område omkring oses af hygge og bør besøges. Der arbejdes pt. med et projekt vedr. ferieboliger i området omkring havnen. Tjek lige deres hjemmeside ud og nyd de skønne billeder: www.ejerslevhavn.dk

Et hyggeligt hus i en ældre stil, der er fritliggende i et super dejligt område lige imellem den idylliske Ejerslev Havn og sommerhusområdet Ejerslev lyng. Der er under 2 km. til disse steder og det samme til Limfjorden med god badestrand.

Så ønskes der en rolig tilværelse i fredelige omgivelser, hvor økonomien ikke fylder så meget på bolig, så er muligheden her, både til helårs- og fritidsbolig.

Boligen har bl.a. 5 værelser og følgende indretning: entre med indgang til 2 værelser og også med indgang til en fin stue med udsigt til haven. Fra stuen er et charmerende ældre køkken med trappe til 1. sal. Fra køkkenet er der indgang til et badeværelse med bruser og ligeledes er der adgang fra køkkenet til baggang, hvor der er oliefyrt, plads til hårde hvidevarer og udgang til haven. Fra baggang er der både indgang til et større værelse og også med udgang til garagen. Huset har vinduer i plast og der er luft til luft varmepumpe i stuen.

1. salen består af repos, et mindre værelse og 2 store værelser, hvor den ene har gennemgang. Det er en forholdsvis lav loftshøjde på 1 salen.

Grunden er udlagt med gårdsplads, hvor der er indkørsel til garagen. Hyggelig sydvendt lukket have med græsplæne, buske og hæk. Her er også et udhus.

Et godt bud på et billigt og fritliggende hus, som også er god til fritidsbrug, da den nordlige del af Mors, er kendt for en smuk natur og er findes bl.a. Hanklit, Salgjerhøj, Ejerslev Havn mv.

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: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Entre



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024



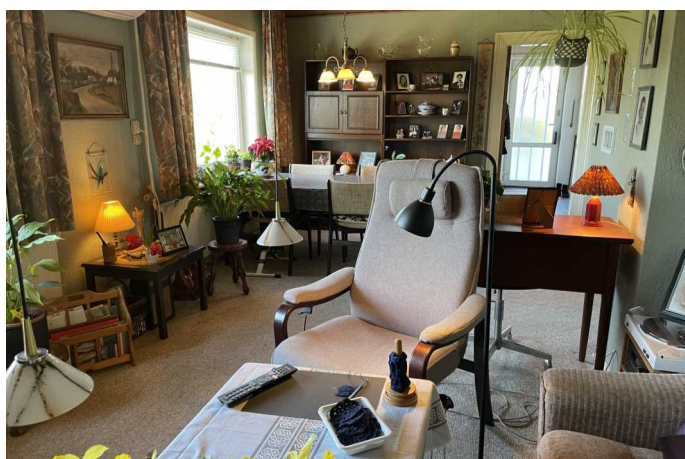
Entre / stue



Stue



Udsigt fra stuen



Stue



Stue

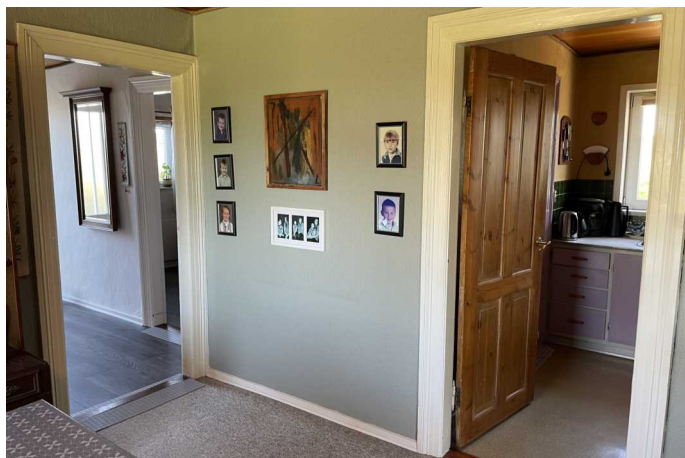


Stue

Adresse: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024



Stuen / Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Baggang



Værelse

Adresse: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024



Garage



Lille værelse 1. sal



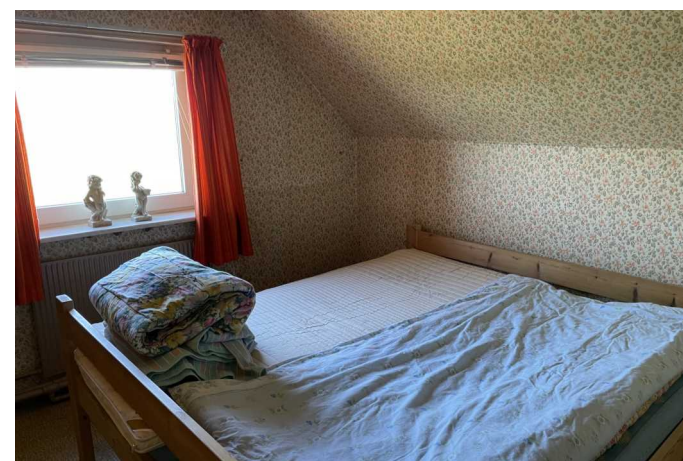
Mellem værelse 1. sal



Mellem værelse 1. sal



Mellem værelse 1. sal



Gavl værelse 1. sal



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024



Have



Have



Have



Have



Ejendommen



Udsigt fra gårdsplads



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR-ejersmeddelelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	21 d Ejerslev By, Ejerslev
BFE-nr.:	3436475
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1915/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	400.000 kr.
Grundværdi:	35.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	221.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	910 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	130 m ²
- heraf Garage	19 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	28 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Andre bygninger:	21 m ²
- heraf Udhus	16 m ²

Bygningsareal ifølge Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 3 lyst d. 05.03.2014 lbnr. 1005191029 Filnavn:
37efdc66-66fa-4b4d-90a5-6708ac562947

Nr. 3 lyst d. 05.03.2014 lbnr. 1005191029 Filnavn:
37efdc66-66fa-4b4d-90a5-6708ac562947

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Komfur, Emhætte 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: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloak: spildevandskloakeret: spildevand.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.600 Forbrug: 2.651,00 l olie + 335 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft til luft

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: 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: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	869	Kontantpris/udbetaling	250.000
Ejendomsværdiskat	1.130	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Renovation	2.774	Tinglysningsafgift af skødet	3.350
Skorstensfejning	387	I alt	261.350
Rottebekæmpelse	24		
Husforsikring anslået	5.000		
Ejerudgift i alt 1 år	10.184		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.401 md./ 16.816 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.111 md./ 13.335 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: 11.04.2024

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 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: Lyngen 39, Ejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 250.000

Sagsnr.: LYNG39
Ejerudgift/md.: 849

Dato: 11.04.2024

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