

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: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

Dato: 23.03.2022



Beskrivelse:

Bolig med fin stil - opr. skole

Bolig med højt til loft og regulære rum

Stor dobbelt garage plus lade (højt til loft)

Hyggelig grund

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

Adresse: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

Dato: 23.03.2022

Flot fritliggende ejendom holdt i oprindelig stil med højt til loft, gulve i afhøvlet fyrretræ og store regulære rum. En speciel og spændende bolig med sjæl og rummelighed. Tilhørende er en garage og et stort udhus på 168 m2. fra 2010 bygget med stålspær, der kan benyttes til mange formål. Grunden er velanlagt og meget hyggelig, der står i god harmoni med en flot bygning.

Boligen er på 216 m2 og indeholder: baggang med fin trappe til 1. salen og plads til hårde hvidevarer. Et godt badeværelse med bruseniche, gulvvarme og i en stil, der passer fint til huset. Fra baggang er der et pænt nyere køkken med en god indretning og i åben forbindelse med et alrum, hvor der er god plads til spisebord. Fra køkkenet er der ligeledes en stor fin spisestue / stue med udgang til sydvendt træterrasse og med adgang til et stort soveværelse med store skabe / skydelåger. Fra spisestuen er der dobbelt franskdør til stuen, der ligeledes er charmende og herfra er der den pæne indgang med dobbelt dør til gårdsiden. God indretning i stueplan, hvor stilen står fint i overensstemmelse med husets oprindelse og gør, at boligen har mange muligheder for forskellige indretninger. Der mangler en dør på plantegningen mellem entre og køkken.

1.salen har en lidt speciel og meget hyggelig indretning: repos / fordelingsgang, værelse med tagvindue, mindre værelse og et stort værelse i vinkel, der er super fint og kan helt sikkert bruges til andet såsom hobbyrum, stue mv. Tilmed er der en dejlig udsigt over området.

Her er både god plads inde og ude, da ejendommen har et større udhus fra 2010 på 168 m2. med stor port og loft i kip og herfra er der adgang til en garagedelen. Disse bygninger giver mange muligheder for aktiviteter, opbevaring mv. Da der er højt til loft, kan bygningen også rumme større maskiner, lift mv. Ejendommen opvarmes med pillefyr.

Grunden er velanlagt og harmonisk i forhold til det flotte stuehus med stor gårdsplads, dejlig have, der ligger rigtig for solen og har bl.a. store træer, buske, stor græsplæne og en træterrasse. Yderligere er der ved gårdplads græsområde, der nu benyttes til leg.

En meget speciel og unik ejendom med mange muligheder såvel til privat som kombineret beboelse og hobbyerhverv.



Anja Hensberg

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

Adresse: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

Dato: 23.03.2022



Garage



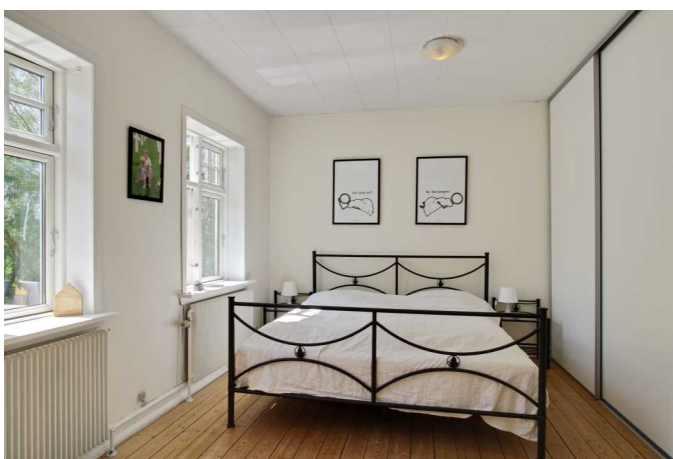
Have



Køkken



Alrum



Soveværelse



Spisestue



Anja Hensberg

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

Adresse: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

Dato: 23.03.2022



Stue



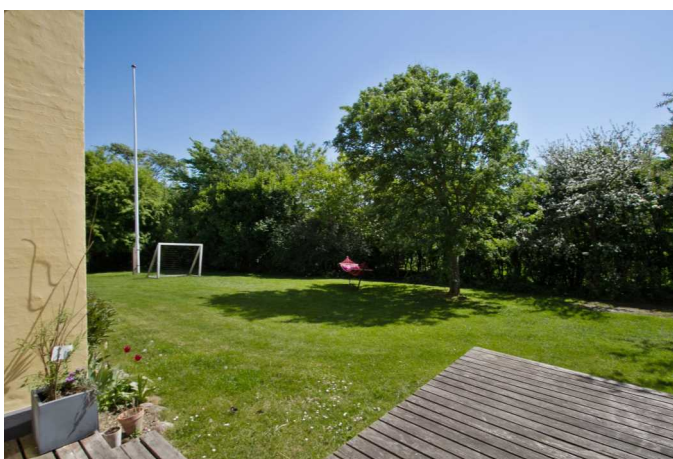
Badeværelse



Værelse 1. sal



Facade



Have



Terrasse



Anja Hensberg

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

Adresse: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

Dato: 23.03.2022



Have



Forhave



Fra vejen



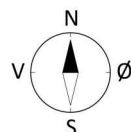
Anja Hensberg

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

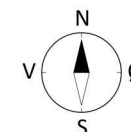
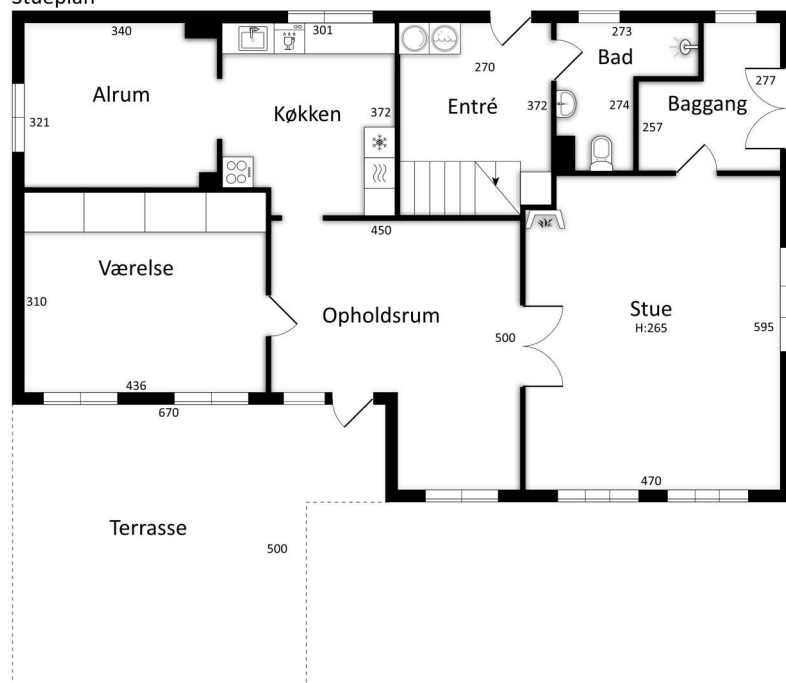
Adresse: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

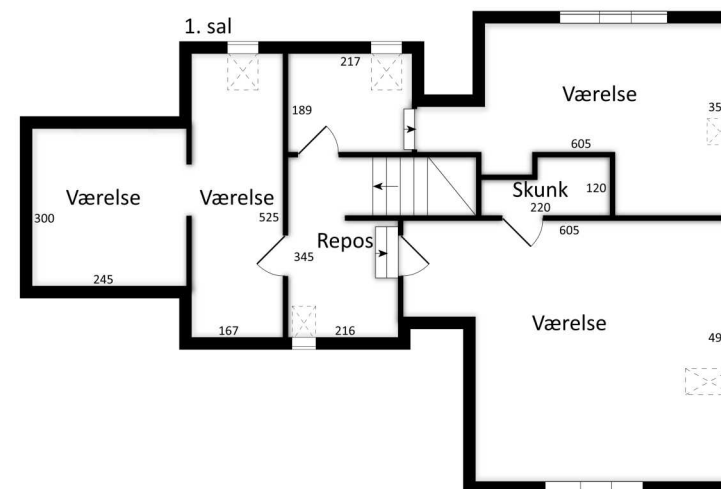
Dato: 23.03.2022



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

Dato: 23.03.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 5 r Møllerup By, Møllerup
BFE-nr.: 3444355
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1924/1991

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 960.000 kr.
Heraf grundværdi: 39.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 690.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Grundareal udgør: 1.893 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 125 m²
Kælderareal: 4 m²
Udnyttet tagetage: 91 m²
Boligareal i alt: 216 m²
Andre bygninger: 168 m²
- heraf Garage 168 m²
Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 29.05.1830 lbnr. 905322-72 Tillægstekst Dok om fraskrivning af ret til luusheden Filnavn: 72_G_65
Nr. 2 lyst d. 04.02.1997 lbnr. 1540-72 Tillægstekst Lejeaftale med Møllerup Vandværk Syd 1 Vest Vedr. 5A

Jf. energimærket er boligarealet opmålt til 15 m² mindre end anført på BBR. Det er 1. salen som er opmålt mindre.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk 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: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

Dato: 23.03.2022

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 12.570 Forbrug: 6,20 T træpiller og 935 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2, K3 og U/N.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K3.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

Dato: 23.03.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	985	Kontantpris/udbetaling	995.000
Ejendomsværdiskat	6.348	Halv ejerskifteforsikringspræmie	9.000
Renovation	2.460	Tinglysningsafgift af skødet	7.750
Skorstensfejning	800	I alt	1.011.750
Tanktømning	800		
Husforsikring	6.000		
Rottebekæmpelse	55		
Ejerudgift i alt 1 år	17.448		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.705 md./ 56.464 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.903 md./ 46.842 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: 23.03.2022

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/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Mårbækvej 3, Møllerup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: MRBKVE3
Ejerudgift/md.: 1.454

Dato: 23.03.2022

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