

Salgsopstilling

Formulærens 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: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: NRAAV18
Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021



Beskrivelse:

Et stort og rummeligt hus på 136 m² + 22 m² udestue og 65 m² god kælder med god loftshøjde. Solidt murstens hus beliggende på en stor nem grund i landsbyen Redsted. Herfra er der gode busforbindelser og indenfor en radius af 5 km. findes der flere skoler, børnehaver mv. Derudover er der i få minutters kørsel fra landsbyen både kulturhus, flere idrætshaller, indkøbsmuligheder, motionscenter, lystbådshavn og ikke mindst en skøn natur. Huset har nyere vinduer og er rummelig med både overetagen, kælder og udestue.

Husets indretning er som følgende: entre med gæstetoilet og trappe til både 1. salen og kælderen. Stort køkken med pænt inventar og god plads til spiseafdeling. Fra køkkenet er en hyggelig stue med pillebrændeovn og videre i niveauforskel til endnu en stue med skøn udsigt til haven. Fra stuen er der adgang til en dejlig udestue. 1. salen fremstår lyst og har følgende indretning: repos til mellemgang, 2 store værelser og et depotrum. Boligen fremstår lys og venlig med bl.a. hvide vægge, pæne gulve og lofter.

Kælderen består af et nedgangsrum, pænt lyst badeværelse med bruseniche og gulvarme. Yderligere er der 2 disp. rum, et stort vaskerum med grovvask og gang med udgang til vestsiden (have og garage).

1500 m² stor grund med gårdsplads, garage og mod vest ligger en nem skøn have mest bestående af græs, træer, buske og en stor flisebelagt terrasse mod vest. Alt i alt et godt hus på en stor grund i et velfungerende område.

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: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: NRAAV18
Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021



Adresse: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: NRAAV18
Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021



Adresse: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: NRAAV18
Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021



Adresse: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: NRAAV18
Ejerudgift/md.: 1.175

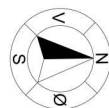
Dato: 10.09.2021



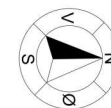
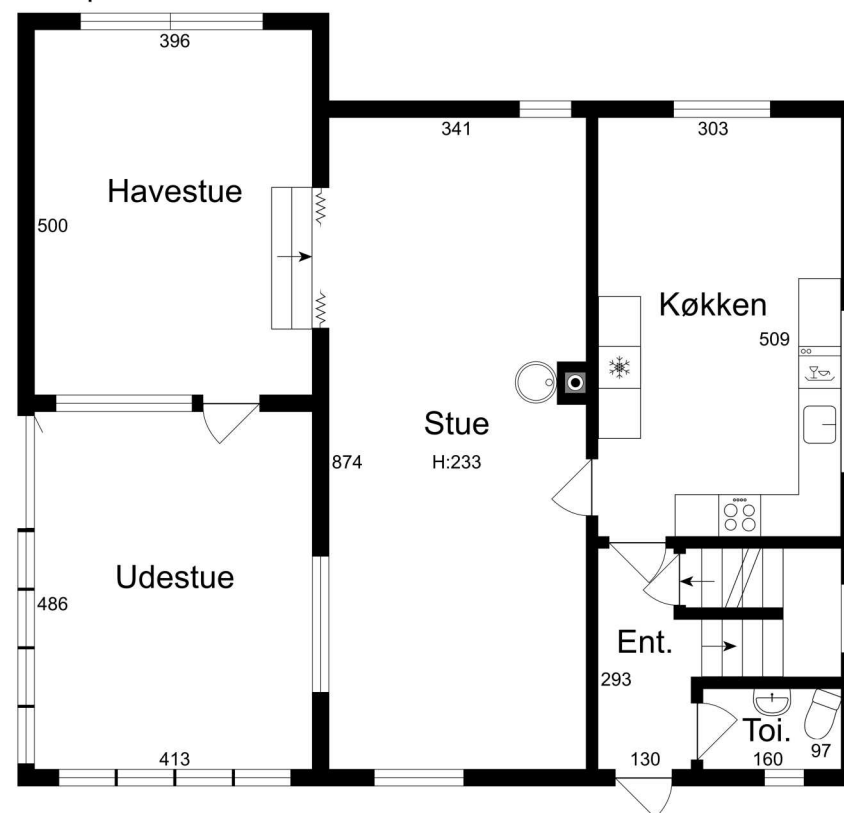
Adresse: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
 Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: NRAAV18
 Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



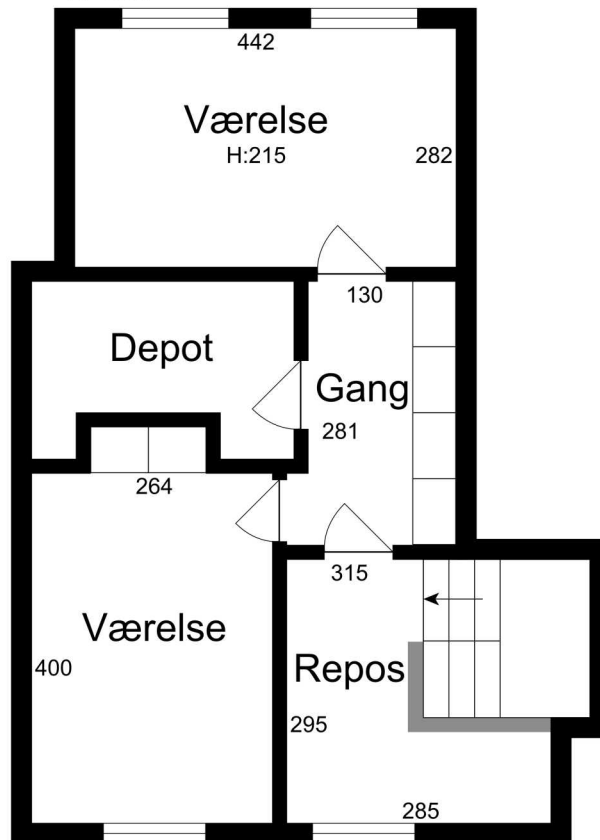
Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
 Kontantpris: 395.000

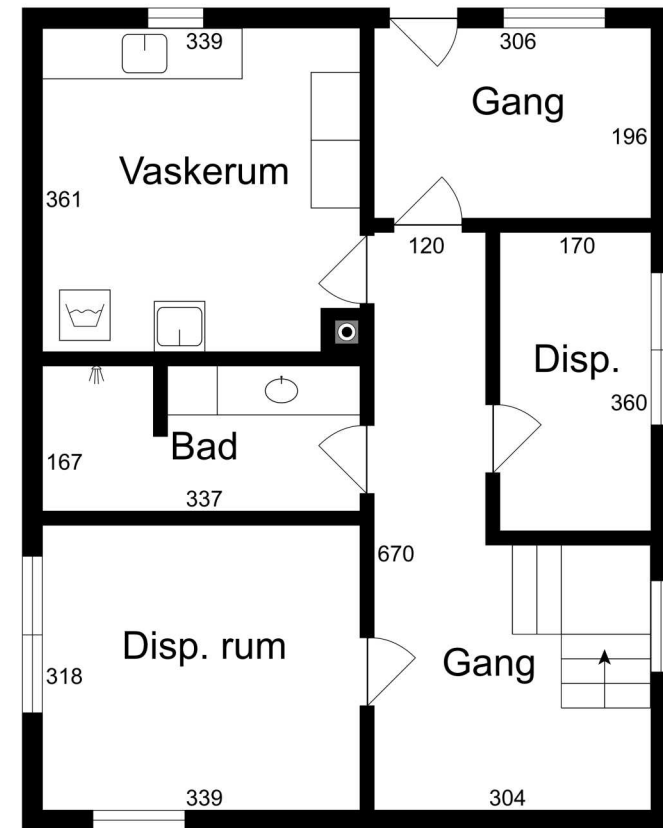
Sagsnr.: NRAAV18
 Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021

1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
 Kontantpris: 395.000

 Sagsnr.: NRAAV18
 Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	4 e Redsted By, Redsted
BFE-nr.:	8239239
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954/1976

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2018
Offentlig ejendomsværdi:	390.000 kr.
Heraf grundværdi:	87.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	390.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.500 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	110 m ²
- heraf Udestue	22 m ²
Kælderareal:	65 m ²
Udnyttet tagetage:	30 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
- heraf Garage	22 m ²

Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut
 Lokalplan nr. 7.2
 Nr. 1 lyst d. 17.03.1980 lbnr. 2588-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 7.2 Filnavn: 72_N_7

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køleskab, keramisk kogeplade, emhætte, ovn og opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
Kontantpris: 395.000Sagsnr.: NRAAV18
Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021

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:**Boligareal er mindre end reg. på BBR.:**Boligarealet er jf. energimærket opmålt til 137 m² og i BBR er boligarealet reg. til 183 m². Boligen er mindre end reg. i BBR. Derudover er der en udestue på 22 m². og en kælder på 65 m², hvor de 47 m² er opvarmet.De 183 m² består af det opvarmet areal, som er: boligareal 137 + 46 m² opvarmet kælder.Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.218 Forbrug: 26,89 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pille Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum er kr. 9737 + pille brændeovn

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 D.

Adresse: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
 Kontantpris: 395.000

 Sagsnr.: NRAAV18
 Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	2.157	Kontantpris/udbetaling	395.000
Ejendomsværdiskat	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Renovation	2.400	Tinglysningsafgift af skødet	4.150
Skorstensfejning	900		
Husforsikring	5.000	I alt	407.150
Rottebekæmpelse	50		
Ejerudgift i alt 1 år	14.095		

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 1.703 md./ 20.439 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.454 md./ 17.446 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: 10.09.2021

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: 1/2 - 1/8

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>

Adresse: Nøråvej 18, 7970 Redsted M
 Kontantpris: 395.000

 Sagsnr.: NRAAV18
 Ejerudgift/md.: 1.175

Dato: 10.09.2021

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