

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: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024



Beskrivelse:

Dejlig bolig midt i Ø. Jølby.

Med sine 95 kvadratmeter fordelt på to velindrettede etager, har dette hus gennemgået en større renovering, der harmonisk er indrettet i en moderne stil.

Fra det øjeblik du træder ind i entreen, mødes du af et hjem, der stort set er klar til indflytning. Fra entreen er der et dejligt badeværelse med bruseniche og trappe til boligens 1. sal, som er lavet i 2014 med stor repos, et værelse med kvist og et stort værelse med altan. Fra entreen er der indgang til et flot og velindrettet køkkenet fra 2015, der er i åben forbindelse med stuen. I stuen er der opsat et letvæg, så boligen har endnu et godt værelse. Der er gulvvarme i entre, badeværelse og køkken.

Grunden er anlagt med forhave, gårdsplads og herfra er der adgang til den flisebelagte terrasse og nem have med græsplæne - perfekt til sommerens grillaftener eller bare til at nyde udelivet i. Yderligere er der et ældre udhus, som kan benyttes til opbevaringsplads eller måske et hobbyrum.

Beliggenheden er god; tæt på skole, børnehave, indkøbsmuligheder samt fritidsaktiviteter i Ø. Jølby sikrer denne ejendom alt hvad den lille familie behøver indenfor rækkevidde. Med sin kombination af en velindrettet smagfuld bolig, og ideel placering er dette hus måske dit kommende hjem.

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



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024



Ejendommen



Entre



Badeværelse



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024



Køkken / stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

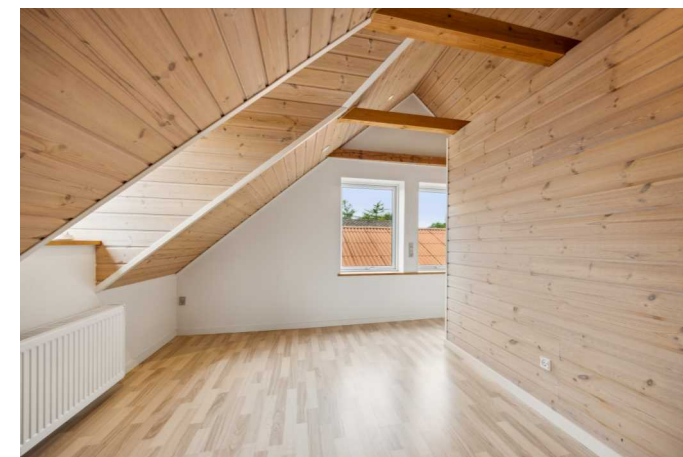
Dato: 24.07.2024



Entre



Repos



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024



Have / udhus



Ejendommen

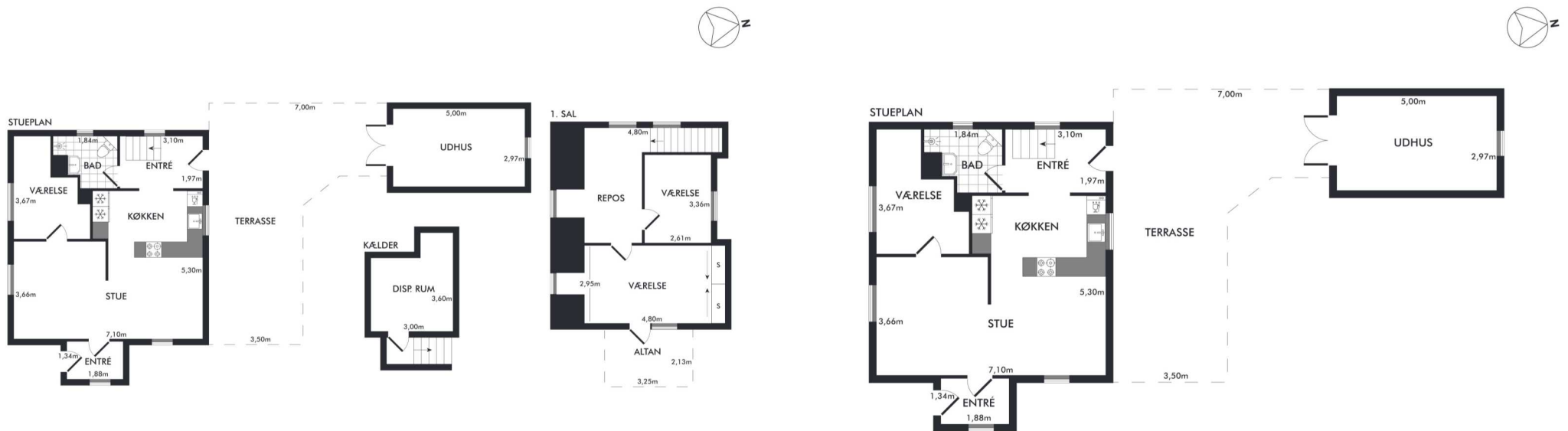


Ejendommen

Adresse: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



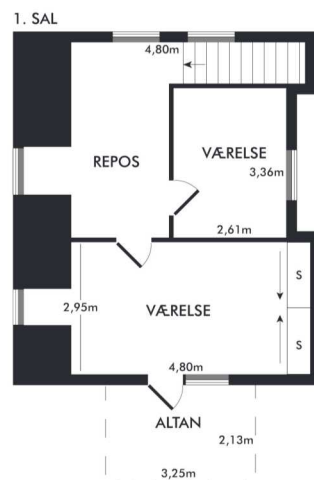
Anja Hensberg

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

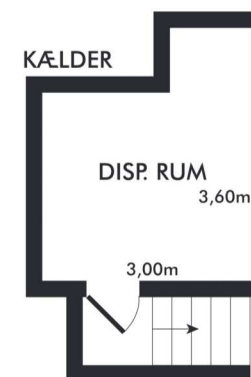
Adresse: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024



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: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 2 bg Ø. Jølby By, Ø. Jølby m.fl.
BFE-nr.: 3438364
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1912

Arealer*

Grundareal udgør: 368 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 65 m²
Kælderareal: 7 m²
Udnyttet tagetage: 30 m²
Boligareal i alt: 95 m²
Andre bygninger: 15 m²
- heraf Udhus 15 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.03.1913 lbnr. 908660-72 Tillægstekst Dok om grøft mv
Nr. 2 lyst d. 12.08.1933 lbnr. 1222-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1N

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 419.000 kr.
Grundværdi: 114.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 335.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køle- fryseskab og Opvaskemaskine.

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: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Afventer sælgeroplysning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.700 Forbrug: 1.152,70 m3 gas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Der er desuden gulvvarme i entre, bad og køkken.

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 C.



Anja Hensberg

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

Adresse: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.710	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	1.779	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	2.853	I alt	kr.	563.150
Rottebekæmpelse	kr.	70			
Ejerudgift i alt 1 år		10.912			

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/nettoydelser 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 3.172 md./ 38.063 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.512 md./ 30.139 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.07.2024
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: Præstbrovej 304, Øster Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: PRST304
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 24.07.2024

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