

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: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022



Beskrivelse:

- Super dejlig beliggende villa
- Boligareal 221 m² - 6 værelser og 2 stuer.
- Velindrettet bolig med bl.a. værelsesafdeling, stor stue mv.
- Hele underetagen er renoveret og med gulvvarme.
- Stort ny anlagt område foran huset.
-

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: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022

Nuværende boligareal 221 m2, hvor de 141 er i plan + fritliggende underetage på 80 m2. Derudover er der 25 m2 integreret garage i underetagen.

Super dejlig villa – energimærke B, der er beliggende i et meget populært område i Nykøbing nær både fjord, strand, skole, børnehave mv. Boligens størrelse ventes forøges, da der i forbindelse med en renovering er søgt om at få 80 m2 i underetagen godkendt til beboelse. Villaen fremstår i en god stand og hele underetagen er renoveret fra bunden i forbindelse med en forsikringssag. Yderligere er der opsat varmepumpe (luft til vand) og hele området foran huset er nyanlagt. Energimærke B, årlig beregnet udgift til varme kr. 8.100 inkl. underetagen.

Velkommen indenfor i en dejlig bolig, som med få opdateringer vil opnå en indretning efter nutidens ønsker. Via opgang fra parkeringsområdet er der indgang til bryggers med god plads og herfra er der et opr. køkken med åben adgang til en stor stue i vinkel, bestående af spise- og hygestue. Såfremt ønskes, kan væg mellem køkken og spise- og hygestue tages ned og dermed bliver det til et stort køkken alrum, der tilmed er i åben forbindelse med stue. Begge stuer har store vinduer til terrassen / haven og fra spisestuen er der udgang til syd / vestvendt terrasse. Fra spisestuen er der et mindre værelse med faste skabe og også med adgang til flot gang med ny trappe til underetagen og fra gangen er der adgang til et gæstetoilet. Yderligere er der også fra spisestuen adgang til boligens værelsesafdeling, som består af mellemgang, 2 værelser, et dejligt soveværelse med faste skabe og et lyst badeværelse med bruseniche.

Via trappe er der åben nedgang til underetagen, som er ny renoveret består af et meget stort rum med direkte udgang til flisebelagt område foran villaen. Dette rum kan bl.a. benyttes til bryggers, da der også er installation til vaskemaskine mv. Men rummet er stort og kan samtidig også benyttes til multirum, hvor det kun er fantasien som sætter grænser herfor. Fra forrummet er der mellemgang og herfra adgang til 2 store værelser. Hele underetagen har ny gulvvarme overalt. I underetagen er der også en fin stor garage med autoport og indkørsel ved siden af døren indtil resten.

Dejlig grund med nyanlagt stort flisebelagt område foran villaen med god plads til parkering og med adgang til både garage og til det store rum i underetagen. Yderligere er der forhave med græs, der videre føres om til et hyggeligt terrasseområde med bl.a. overdækket terrasse, der osse af hygge. Haven består af buske, græsplæne og er niveaudelt med videre gang om bag huset og ned til bryggers indgang med videre gang på nyere anlagt trappe ned til det store nyanlagt område foran huset.

Alt i alt en god og fornuftig villa, der rummer alt, hvad en familie har brug for med god plads både inde som ude og tilmed beliggende i et meget attraktivt kvarter i Nykøbing.



Anja Hensberg

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

Adresse: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022



Stue



Stue



Stue



Værelse



Gæstetoilet



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022



Værelse



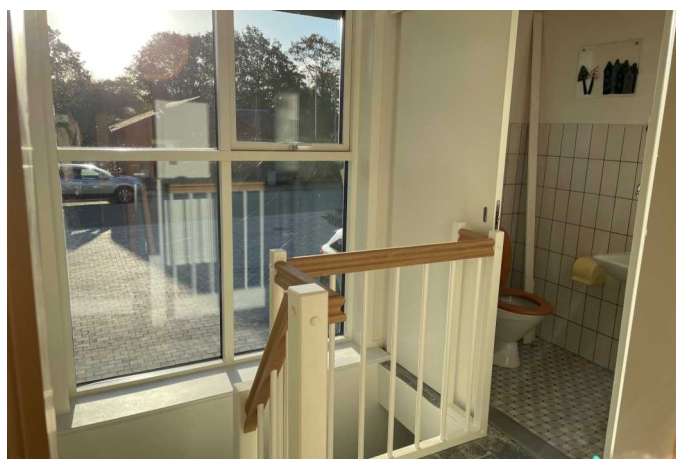
Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Mellemgang med nedgang



Underetage / gang



Anja Hensberg

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

Adresse: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022



Underetage, gang



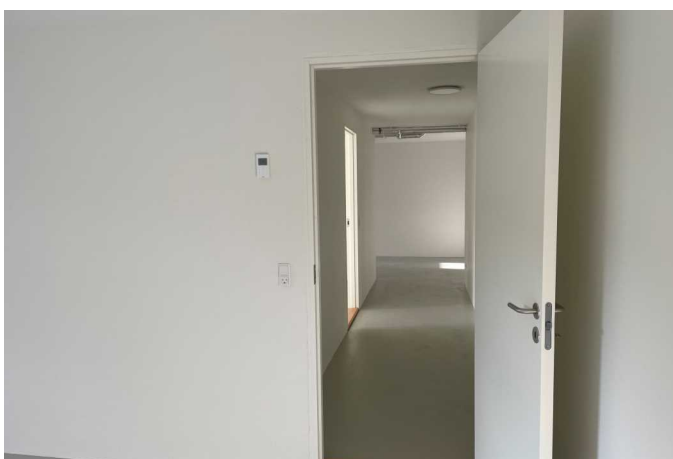
Underetage, værelse 1



Underetage, værelse 1



Underetage, værelse 2



Underetage, værelse 2



Terrasse



Anja Hensberg

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

Adresse: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



Anja Hensberg

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

Adresse: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022



Ejendommen



Anja Hensberg

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

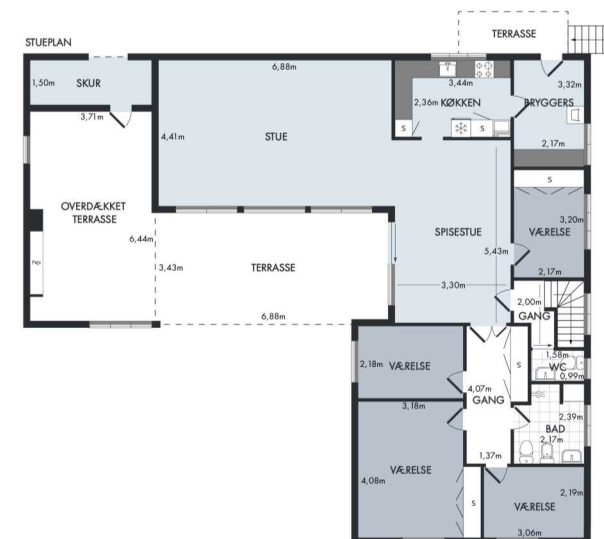
Adresse: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022



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: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 bfd Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5568316
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Varmepumpe luft til vand
Opført/ombygget år: 1967

Arealer

Grundareal udgør: 990 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 141 m²
- heraf Garage 25 m²
Kælderareal: 105 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 221 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller
dennes repræsentant)
- af dato:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2021
Offentlig ejendomsværdi: 1.000.000 kr.
Heraf grundværdi: 235.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 14.04.1954 lbnr. 911723-72 Tillægstekst Dok om renholdelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ældre kogeplade, Ovn og Køle / fryseskab.

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: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022

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:

Pejsen ved overdækket terrasse er ikke godkendt og bliver ikke tilset af
skorstensfejer.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: El

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft til vand

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udgiften er til opvarmning via varmepumpe luft til vand.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og
rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	5.810	Kontantpris/udbetaling	1.895.000
Husforsikring	6.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.783
Ejendomsværdiskat	7.728	Tinglysningsafgift af skødet	13.150
Renovation	2.460		
Rottebekæmpelse	60	I alt	1.914.933
Ejerudgift i alt 1 år	22.558		

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.718 md./ 116.614 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.859 md./ 94.314 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: 13.05.2022

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: Rugvangen 32, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.895.000

Sagsnr.: RUGVA32
Ejerudgift/md.: 1.880

Dato: 13.05.2022

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