

Salgsopstilling

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

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: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

Dato: 06.01.2022



Beskrivelse:

Renoveret rødstens villa på 135 m², der er super fin, lys og moderne beliggende i Sundby med bl.a. skolen som nabo. Nem og dejlig grund med en god udsigt over bl.a. marker. Villæen er velholdt med plastvinduer og har gennemgået en større renovering som bl.a. omfatter køkken, stue, badeværelse mv.

Indretning: åben gang med gulvvarme, et dejligt værelse med gulvvarme, et godt vaskerum med gulvvarme og gasfyr fra 2010, et lyst og fint badeværelse med gulvvarme, bruseniche og pænt interiør. Fra gangen er der god og pæn trappe til 1. salen og adgang via dør til en god lille kælder. Yderligere er der fra gangen et viktualierum og indgang til et super dejligt køkken med gulvvarme, hvidt inventar fra 2009 (Tvis) og plads til spisebord. I åben forbindelse fra køkkenet er der en stor lys stue med trægulv (2010) og med adgang til entreen.

En fin og velindrettet 1. sal med repos, mellemgang / kontor, 2 gode værelser med pæne gulve og igen en dejlig udsigt. Nem grund på 800 m² med have på begge sider af villæen, mest bestående af hæk og græs. Flisebelagt opkørsel til en garage med disp. rum.

En hyggelig og moderne villa, der ikke kræver den store vedligeholdelse og har en god og fornuftig indretning. Villæen er opmålt til 135 m² inkl. vaskerum.

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



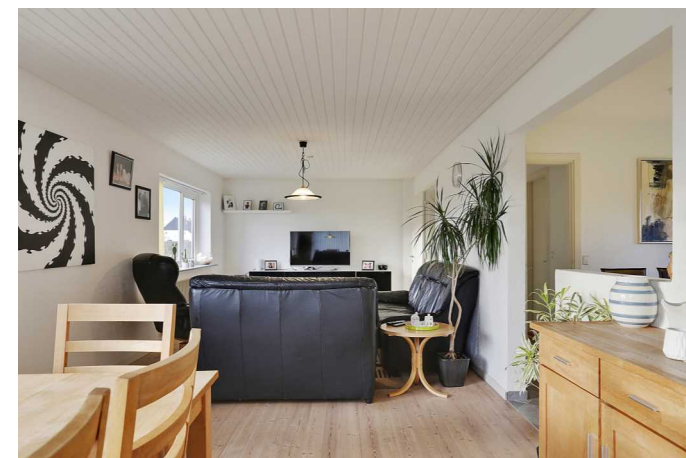
Anja Hensberg

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

Adresse: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

Dato: 06.01.2022





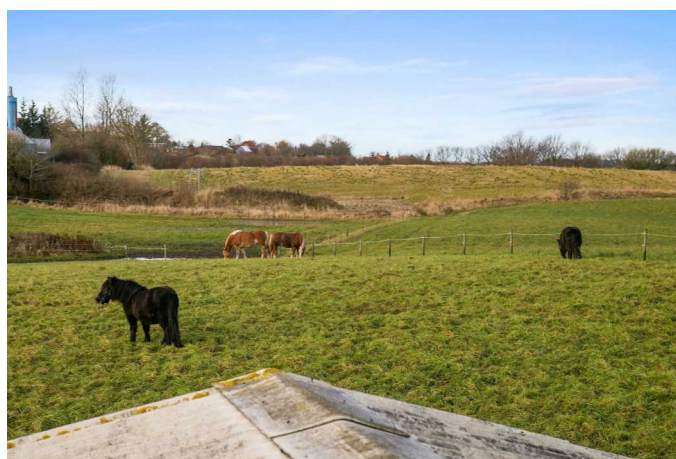
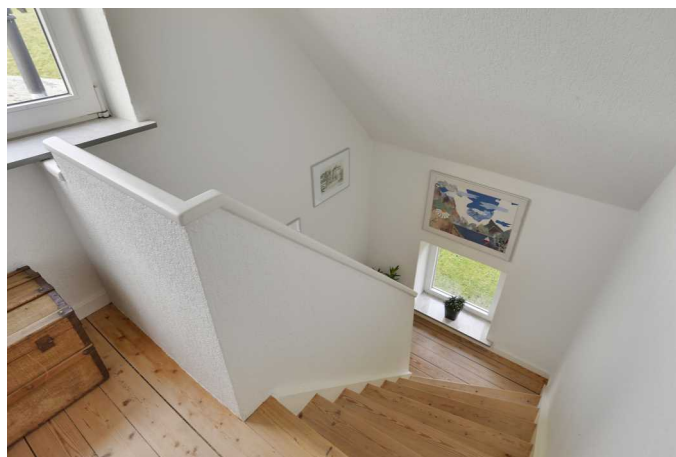
Anja Hensberg

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

Adresse: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

Dato: 06.01.2022





Anja Hensberg

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

Adresse: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

Dato: 06.01.2022





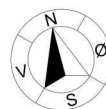
Anja Hensberg

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

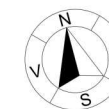
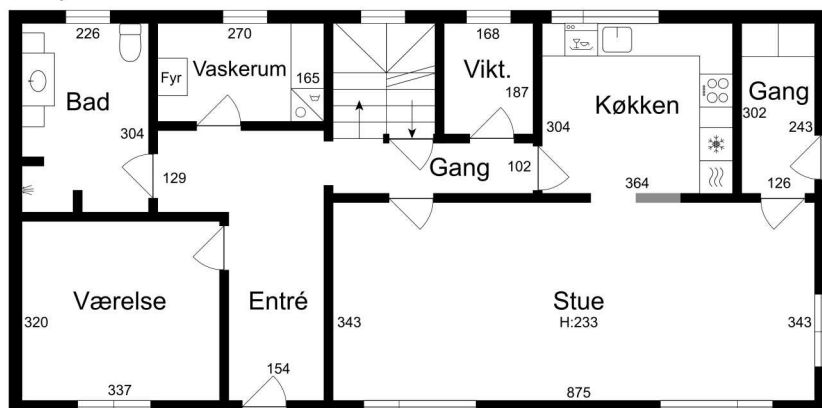
Adresse: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

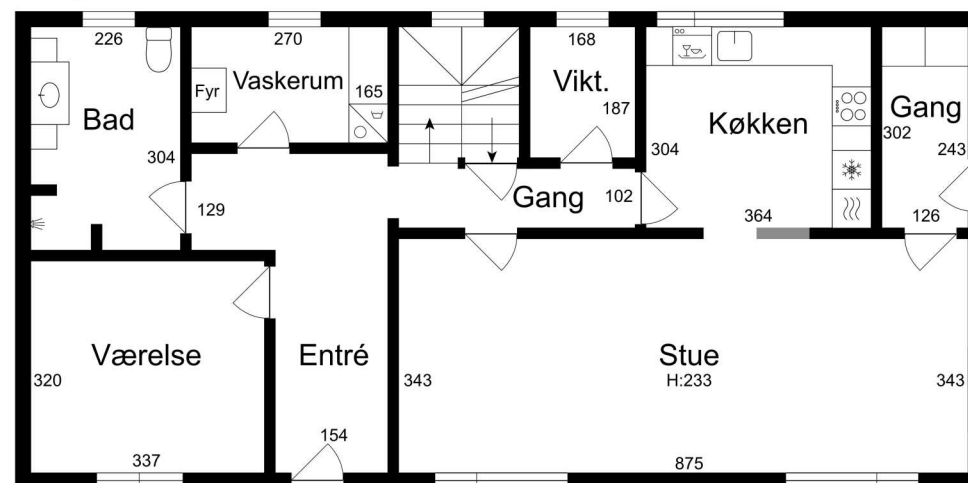
Dato: 06.01.2022



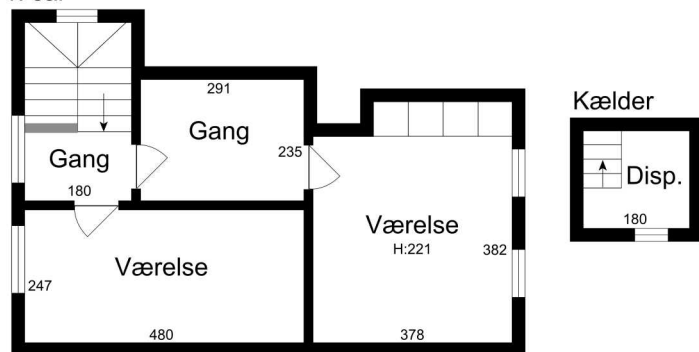
Stueplan



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



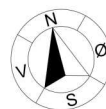
Anja Hensberg

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

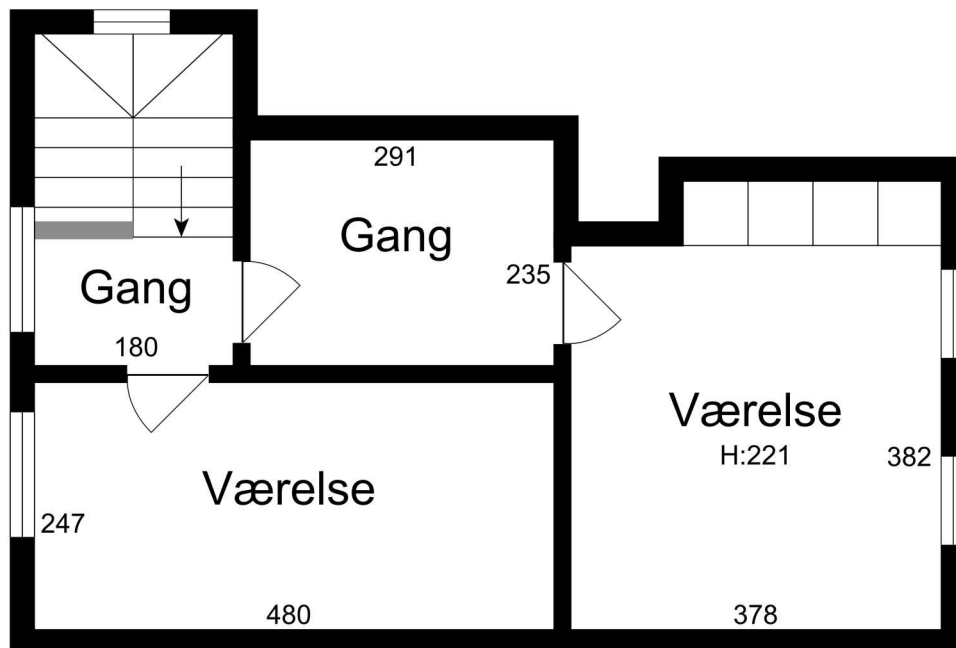
Adresse: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

Dato: 06.01.2022



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

Dato: 06.01.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 15 au Sundby By, Sundby
BFE-nr.: 8059358
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1958/1998

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 600.000 kr.
Heraf grundværdi: 91.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 450.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Grundareal udgør: 800 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 86 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 32 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Andre bygninger: 49 m²
- heraf Carport: 30 m²
- heraf Udhus: 19 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato:

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

Dato: 06.01.2022

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.: 14.024 Forbrug: 2.198,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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: 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 E.



Anja Hensberg

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

Adresse: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

Dato: 06.01.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	2.251	Kontantpris/udbetaling	575.000
Ejendomsværdiskat	4.140	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.000
Renovation	2.460	Tinglysningsafgift af skødet	5.250
Husforsikring	5.406	I alt	587.250
Rottebekæmpelse	36		
Ejerudgift i alt 1 år	14.293		

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.514 md./ 30.172 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.146 md./ 25.756 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: 06.01.2022

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: 1/2 - 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>



Anja Hensberg

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

Adresse: Skolebakken 9, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 575.000

Sagsnr.: SKOL9
Ejerudgift/md.: 1.191

Dato: 06.01.2022

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