

Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 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: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024



Beskrivelse:

Murstensvilla med tilhørende 168 m². garage, der fremstår i en god og rummelig stil med mange muligheder for benyttelse. Har du en hobby, der fylder, opbevaring af køretøjer, lager for selvstændig eller ønsker du og din familie blot meget plads under tag, så er chancen her. Velkommen til denne fine ejendom, der kombinerer en god og solid murstensvilla fra 1959 med et boligareal på 136 m². fordelt over to etager samt en rummelig kælder på 83 m². tilbyder denne bolig rigeligt med plads til hele familien. Boligen er velholdt, men i en ældre stil.

Indretning: Rummelig entre, som også er fordelingsgang med trappe til både 1. sal og kælder. Herfra er der et køkken med spiseplads, 2 rummelige sammenhængende stuer, hvor der er udgang til syd/vestvendt terrasse. Yderligere er der et badeværelse med bruseniche og badekar. 1. sal: repos samt to værelser. Det ene værelse er særligt stort og kan nemt opdeles i to separate rum efter behov – perfekt til børneværelser eller hjemmekontor. Kælderen rummer flere disponible rum med bl.a. vaskerum og resten kan anvendes som opbevaringsrum eller hobbyværksteder – mulighederne er mange!

Som prikken over i'et får du en stor og god garagebygning på 168 m². Med flere porte åbner garagen op for utallige anvendelsesmuligheder – hvad enten det drejer sig om opbevaring af biler eller andre køretøjer, kreative projekter eller måske som lagerplads for din virksomhed.

Ejendommen præsenterer sig flot med sin solide murstensfacade og ligger på en velanlagt grund med en skøn lukket have, der vender optimalt mod solen. Den store gårdsplads foran huset giver masser af parkeringsmuligheder.

Beliggenheden i Redsted betyder kort afstand til skole, børnepasning samt dagligvareindkøb – alt sammen indenfor få kilometer fra din hoveddør. Dette gør ejendommen yderst attraktiv for familier som ønsker plads, et velfungerende lokalmiljø og ikke mindst, her får du meget for lidt og dermed plads til så meget andet i økonomien.

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

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024



Garage



Ejendommen



Entre



Køkken



Køkken



Spisestue



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024



Spisestue



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024



Værelse 1. sal



Værelse / stue 1. sal



Værelse / stue 1. sal



Kælder



Kælder



Ejendommen



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024



Garage



Garage



Garage



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

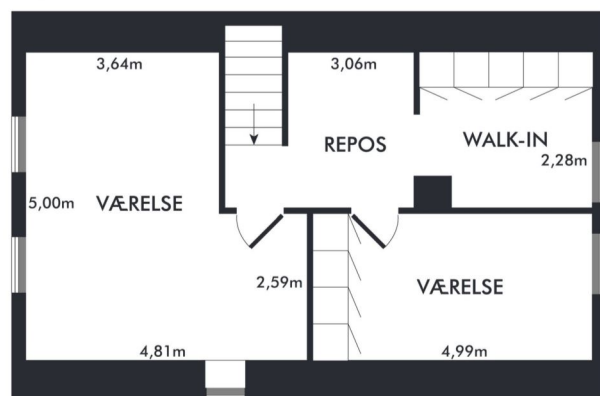
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	32 I Redsted By, Redsted m.fl.
BEF-nr.:	3445273
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	321.000 kr.
Grundværdi:	88.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	256.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.370 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	83 m ²
Kælderareal:	83 m ²
Udnyttet tagetage:	53 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	163 m ²
- heraf Garage	163 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

I BBR står 1. salen til et boligareal på 65 m², men er opmålt til 53 m².
I denne opstilling står det faktiske areal og dermed 12 m² mindre end registrering på
BBR.

Forureningsstatus

Matrikel status: Kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven
Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt
ved jordflytning.
Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.
Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til
Kommunen.

Lokalitetsnavn:

Vognmandsvirksomhed, Smedesvinget 5, 7970 Redsted.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024

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:

Ejendommen er et dødsbo.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.300 Forbrug: 25,37 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
I beregningen indgår også 66 m2 opvarmet kælder.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.310	Kontantpris/udbetaling	kr.	444.500
Grundskyld	kr.	2.036	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.803
Renovation	kr.	2.853	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Røtdebekæmpelse	kr.	50			
Ejendomsforsikring anslået	kr.	8.500	I alt	kr.	459.853
Ejerudgift i alt 1 år		14.749			

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/nettoydelelse 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 2.462 md./ 29.539 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.970 md./ 23.636 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: 18.12.2024
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: 1/2 - 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

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedesvinget 5, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 444.500

Sagsnr.: SMED5
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 19.12.2024

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