

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: Smedebjergervej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022



Beskrivelse:

En charmerende muremestervilla i et attraktivt område. Huset ligger med en dejlig udsigt til begge sider og tæt på skole og indkøbsmuligheder.

Villaen indeholder i stueplan 3 hyggelige sammenhængende stuer i åben forbindelse med et ældre køkken med en dejlig udsigt til havesiden. Yderligere er der baggang med udgang og nedgang til kælder, et badeværelse og gang med opgang til 1. salen, som består af 4 værelser og op- og mellemgang.

Kælderen har mange muligheder for benyttelse og består af 4 større rum samt 2 mindre.

Grunden er anlagt med stor gårdsplads med indkørsel til garage med direkte indgang til baggang.

Mod syd og vest er der en super hyggelig have med både træer, buske, hæk, stor græsplæne og flere terrasser. Haven ligger i skel til åben mark med en skøn udsigt ned til skoven. Få meter fra villaen er Skarntydevej, som er en rolig vej der fører til skoven og dermed rig mulighed for skønne gå og cykelture.

Området er populært med få minutter til både børnehave, skole, fritidsaktiviteter i Vils, som er en velfungerende landsby med mange tilbud. Der kører bus lige forbi villaen og yderligere er der fra Vejerslev cykelsti til skole og børnehave.

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

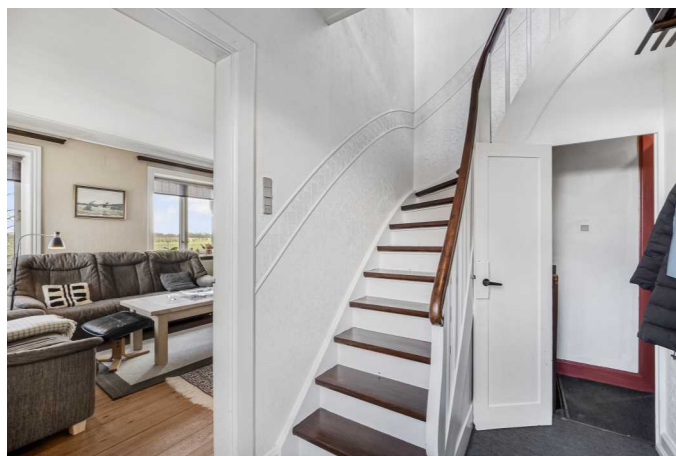
Adresse: Smedebjergevej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022



Ejendommen



Entre



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Smedebjergervej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

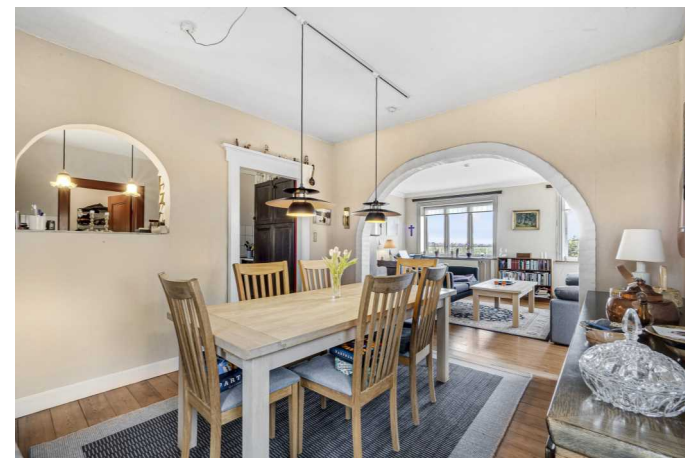
Dato: 23.05.2022



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Smedebjergevej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022



Badeværelse



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Smedebjergervej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022



Værelse



Disponibelt rum



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



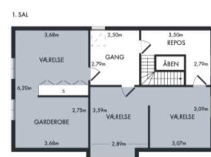
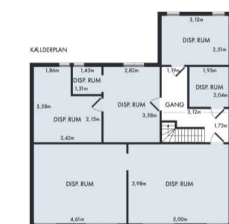
Anja Hensberg

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

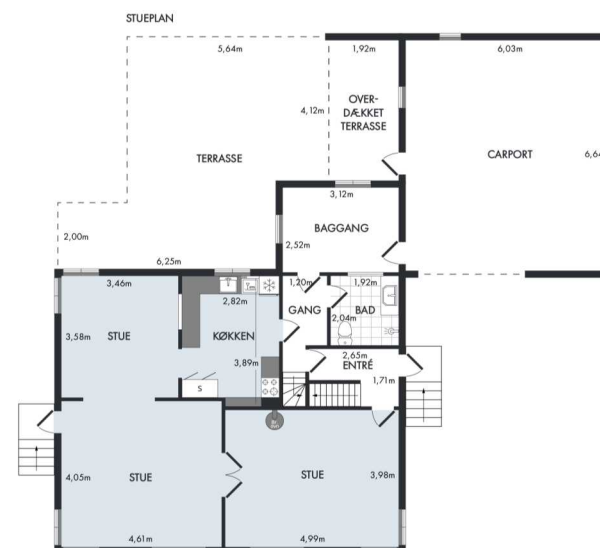
Adresse: Smedebjergervej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

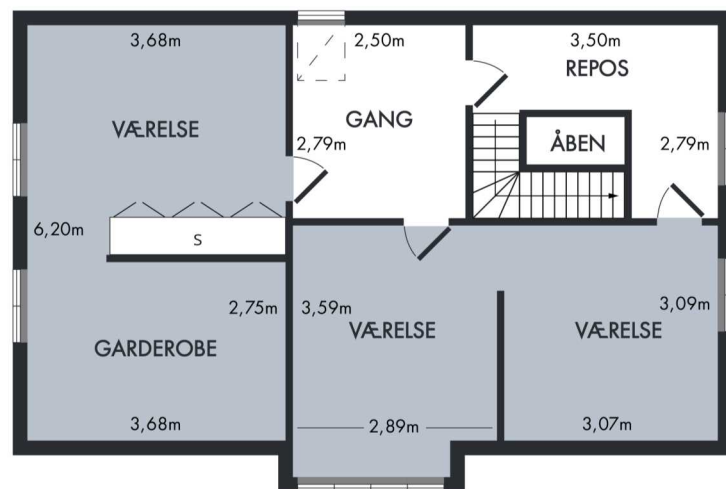
Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Smedebjergervej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022

1. SAL



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: Smedebjergervej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 23 f Vejerslev By, Vejerslev
BFE-nr.: 3445890
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år: 1935

Arealer

Grundareal udgør: 1.502 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 99 m²
- heraf Udestue eller lign. 11 m²
Kælderareal: 88 m²
Udnyttet tagetage: 60 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Andre bygninger: 48 m²
- heraf Garage 48 m²
Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 29.08.2002 lbnr. 7303-72 Tillægstekst Vedtægter for Vejerslev
Spildevandslav A.m.b.a. Filnavn: 72_B_449

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2019
Offentlig ejendomsværdi: 630.000 kr.
Heraf grundværdi: 71.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 410.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, 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: Smedebjergervej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der er givet afslag vedr. ejerskifteforsikringstilbud og dermed kan der ikke tilbydes en ejerskifteforsikring.

Brændeovnen er fra før 2003 og skal udskiftes eller nedtages ved ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.687 Forbrug: 2.998,00 m3 gas

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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 salgssopstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Anja Hensberg

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

Adresse: Smedebjergervej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	1.760	Kontantpris/udbetaling	480.000
Husforsikring	4.000	Tinglysningsafgift af skødet	4.650
Ejendomsværdiskat	3.772	I alt	484.650
Renovation	2.460		
Skorstensfejning	965		
Rottebekæmpelse	38		
Ejerudgift i alt 1 år	12.995		

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 2.521 md./ 30.246 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.037 md./ 24.447 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: 12.05.2022

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 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: Smedebjergervej 98, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: 480.000

Sagsnr.: SMED98
Ejerudgift/md.: 1.083

Dato: 23.05.2022

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
Realkredit Danmark/3,5% Obligationslån	Obligationslån	447.859	447.859	457.433	DKK	3,5	34.071	20,50	3,98			Nej	