

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: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024



Beskrivelse:

Et velbeliggende landsted med en super dejlig udsigt til Hundsø og Limfjorden. Ejendommen rummer mange muligheder og her kan bl.a. nævnes en udvidelse af boligarealet på 1. salen, som vil give en endnu bedre udsigt over natur, sø og fjord. Yderligere er der mulighed for at leje et jordareal omkring ejendommen på en langtidskontrakt. Beliggenheden er god i frie omgivelser, og som nabo ligger Hundsø, der er genetableret efter 150 år og består af 57 ha. sø, og tilstødende enge. Og indenfor ca. 4 km. er der både adgang til Limfjord, strand, Ejerslev Havn, dagligvare indkøb, skole mv. Her er der natur, dyreliv i fredelige omgivelser, mulighed for dyrehold, dyrkning af jord, frie rammer, frisk luft, masser af plads, og ikke mindst en skøn udsigt.

Ejendommen består af et stuehus med et boligareal på 98 m² og en udestue på 24. Derudover er der flere store udhuse, som besidder mange muligheder for benyttelse. Boligen har følgende indretning: bryggers med god plads med bord, skab, vask, og her er pillefyret også installeret. Fra bryggeres er et værelse, køkken og et mindre badeværelse med brus. Et dejligt køkken fra 2013 med plads til spisebord og herfra er der et soveværelse og også indgang til stuen. Hyggelig stue i vinkel med adgang til entre, som kan laves til et mindre værelse. Fra stuen er der udgang til en super dejlig udestue på 24 m² med udsigt til både Hundsø og Limfjorden. Der er direkte adgang fra udestuen til terrasse og haven, hvor der selvfølgelig også er fjordudsigt kombineret med udsigt til den store sø.

Udhuse består af 3 længer, hvor den ene er tidl. stald med indbygget garage. Midt for er der en lade med træspær og her er der mange muligheder for udnyttelse. Sidste længe er i en mindre god stand.

Grunden er på 4.440 m², og fordelt med græsareal, gårdsplads og hyggelig have. Der kan lejes et jordstykke, hvis kommende ejer ønsker det.

Et hyggeligt landsted med mange muligheder, og ikke mindst med en skøn udsigt i et naturskønt område.

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: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024



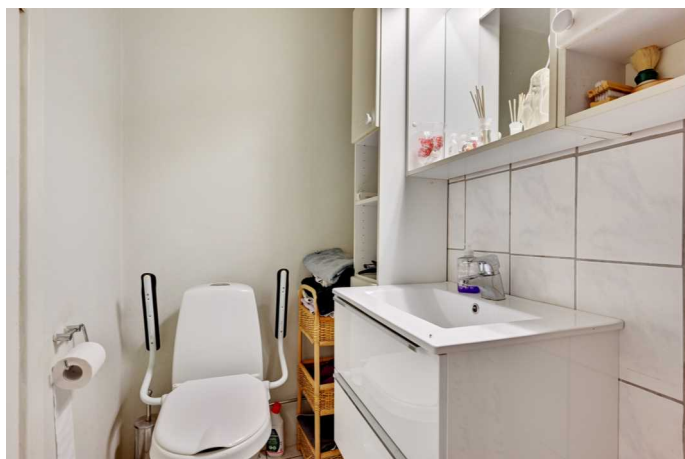
Bryggers



Bryggers



Værelse



Badeværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024



Soveværelse



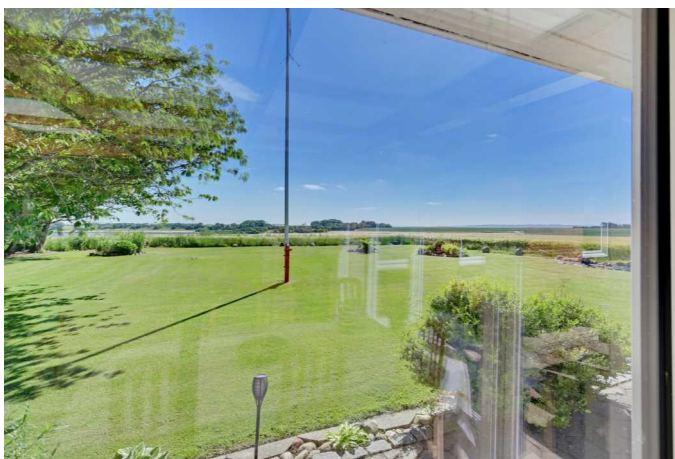
Stue



Stue



Udestue



Udsigt



Terrasse



Anja Hensberg

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

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024



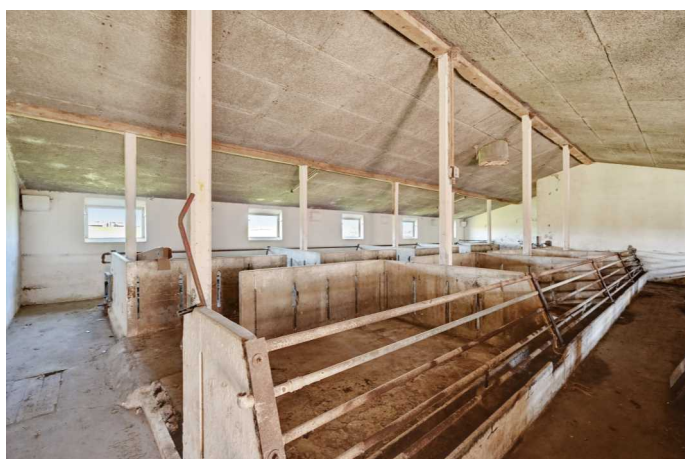
Ejendommen



Lade



Stald



Stald



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



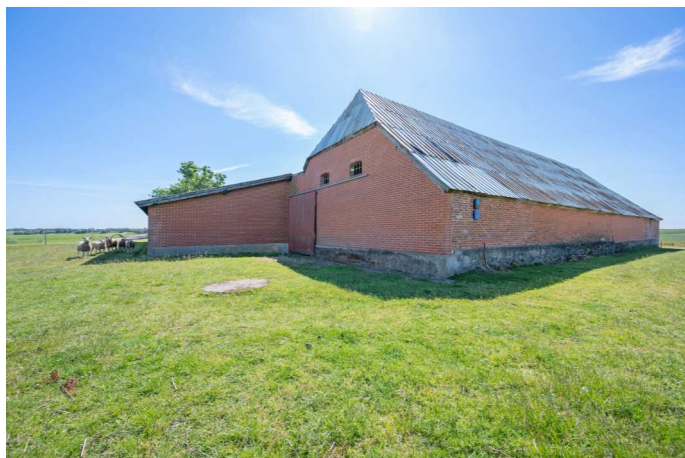
Anja Hensberg

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

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024



Ejendommen



Udsigt



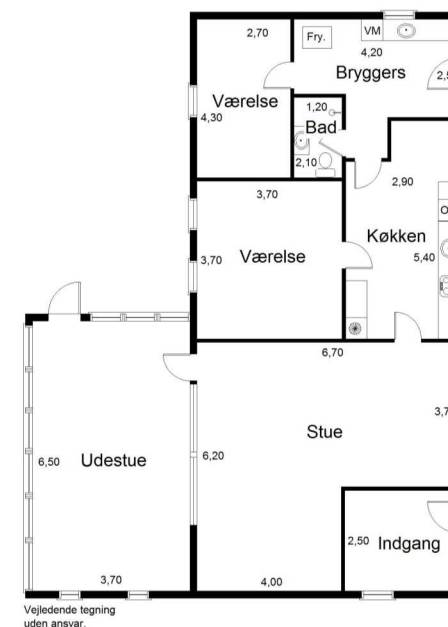
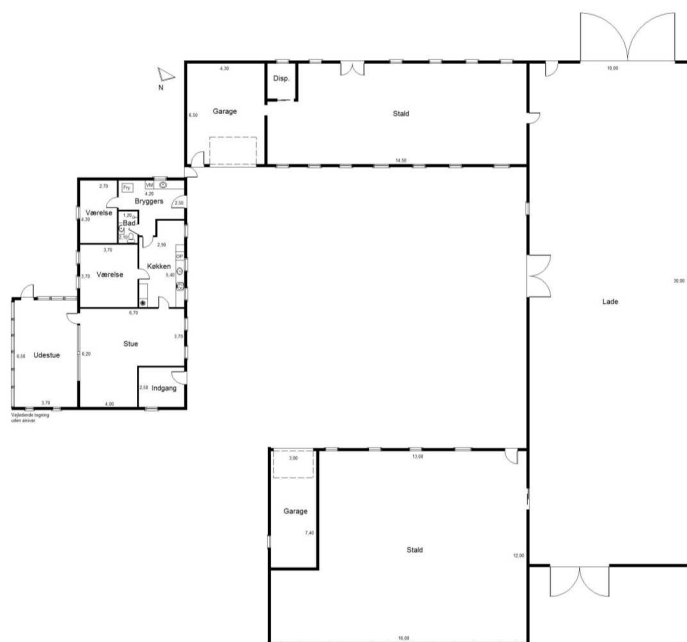
Anja Hensberg

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

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024





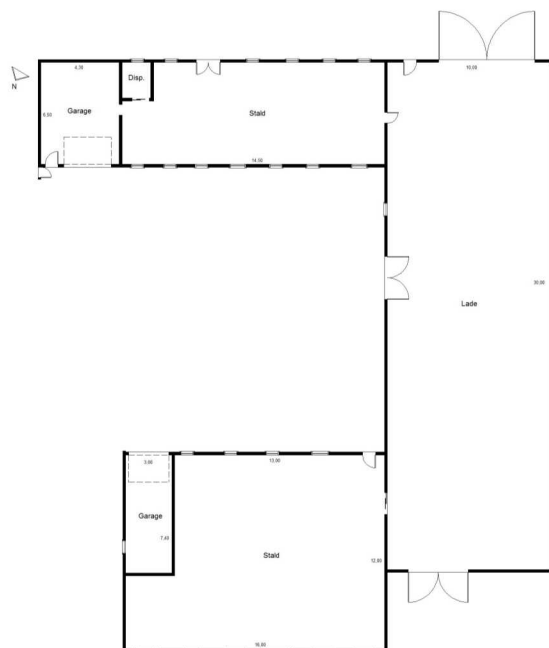
Anja Hensberg

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

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024





Anja Hensberg

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

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 h Sejerslev By, Sejerslev
BFE-nr.: 3438911
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1912/1985

Arealer*

Grundareal udgør:	4.440 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	122 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	612 m ²
- heraf Udhus	360 m ²
- heraf Udhus	252 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 30.07.1973 lbnr. 5020-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 20.11.1973 lbnr. 8453-72 Tillægstekst Dok om oprensning af grøft og hovedledning, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 72_K_50

Der foreligger rapporter fra 2021, som ligger under dokumenter på hjemmesiden.
Rapporterne skal opdateres inden handel.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	574.000 kr.
Grundværdi:	173.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	459.200 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):
Keramisk komfur, Emhætte, Køleskab 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: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.265 Forbrug: 6,50 t træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 salgsopstillingens 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. Der foreligger rapporter fra 2021 - se dokumenter på hjemmeside

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke G.



Anja Hensberg

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

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.118	Kontantpris/udbetaling	680.000
Husforsikring	7.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	12.000
Ejendomsværdiskat	2.342	Tinglysningsafgift af skødet	5.950
Renovation	2.774		
Skorstensfejning	696	I alt	697.950
Rottebekæmpelse	22		
Tanktømining	850		
Ejerudgift i alt 1 år	16.302		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.947 md./ 47.369 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.126 md./ 37.514 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: 23.04.2024

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: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 680.000

Sagsnr.: SNDE40
Ejerudgift/md.: 1.358

Dato: 23.04.2024

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