

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: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024



Beskrivelse:

Super dejlig villa i 1 plan på 122 m2 bolig og 17 m2 udestue med en hyggelig sydvendt have, der har adgang til sti med videre gang til grønt område / sø. Yderlige er der både carport, garage, udhus, og en overdækket terrasse. Et godt alternativ til en lejebolig, da forholdene er gode og nem at overskue. Villaen er beliggende få minutters gang fra flere skoler, fritidsaktiviteter og dagligvareindkøb.

Velkommen indenfor i en lys bolig med følgende indretning: entre med skab og herfra er der adgang til et bryggers med plads til hårde hvidevarer, opbevaring mv. Fra entreen er der indgang til mellemgang, hvorfra der både er et fint soveværelse med skabe og et pænt badeværelse med bruseniche og gulvvarme. I åben forbindelse med gang er et lyst og pænt køkken med gulvvarme og udgang til lille østvendt terrasse. Stor stue med god vægplads, brændeovn, vinduesparti til haven og udgang til en super dejlig udestue med videre gang til terrasse og have. Fra stuen er der endnu et godt værelse.

606 m2. grund med forhave, flisebelagt parkering og indkørsel til carport. I forlængelse af carport er der en garage, som også kan benyttes til hobby- og opbevaringsrum. Herfra er der udgang til en virkelig skøn sydvendt terrasse, der ligger imellem udestue og garagen, som giver både læ og hygge. Fra terrassen er der en overdækket terrasse med indgang til et skur. Resten af haven består mest af græs og hæk, som gør den lukket og privat. Fra terrassen er der flisebelagt gang om det den lille terrasse køkkendør.

Villaen er løbende renoveret / moderniseret i en god og lys stil, og har tilmed med en sydvendt skøn udestue / terrasse og have. Yderligere er der god plads til både bil, hobbyrum mv. i et godt område.

Er du den, der leder efter en god størrelse bolig i 1 plan med passende udhuse, nem og velanlagt grund, så bør du nok lige se på denne.

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

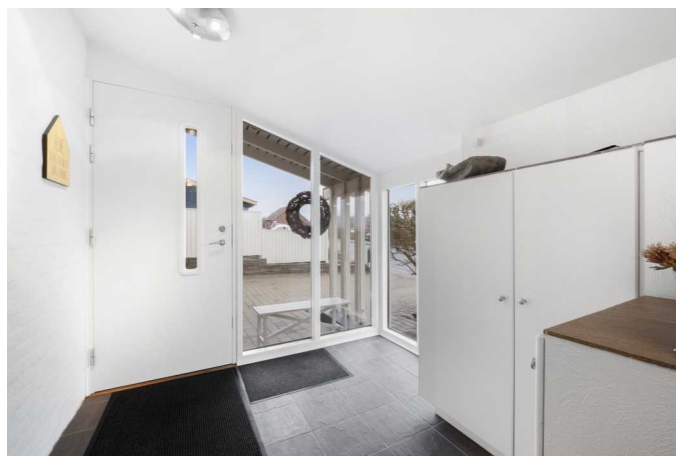
Adresse: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024



Ejendommen



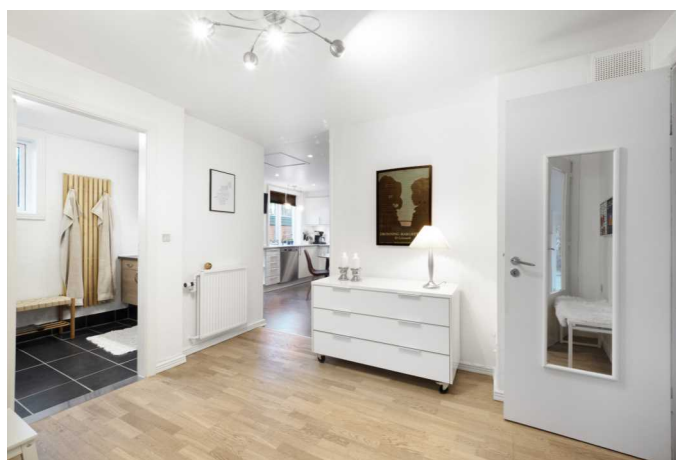
Entre



Bryggers



Gang



Gang



Badeværelse

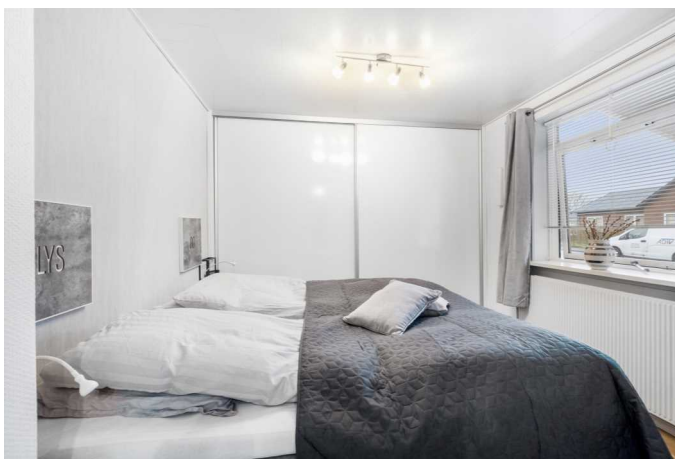
Adresse: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024



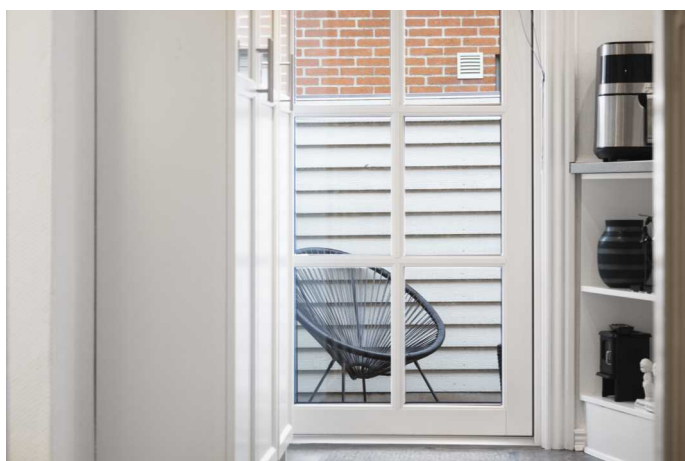
Badeværelse



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024



Stue



Stue



Stue



Værelse



Udestue



Udestue



Anja Hensberg

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

Adresse: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024



Carport og garage



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



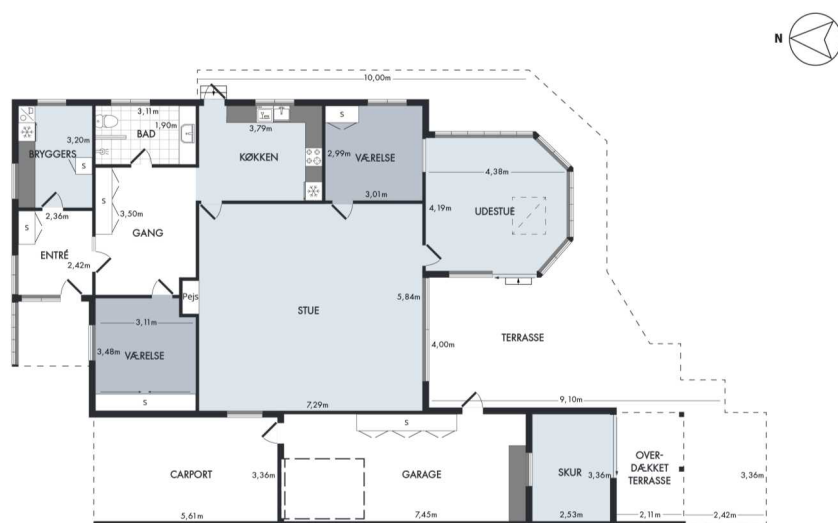
Anja Hensberg

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

Adresse: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 asb Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5567945
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - Gas
Opført/ombygget år: 1958/1976

Arealer*

Grundareal udgør: 606 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 139 m²
- heraf Udestue: 17 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Andre bygninger: 63 m²
- heraf Garage: 28 m²
- heraf Carport: 17 m²
- heraf Udhus: 18 m²

Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

- af dato:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 791.000 kr.
Grundværdi: 222.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 632.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 27.06.1959 lbnr. 911470-72 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland? Ja

Navn på område med kloakopland. 012A

Eksisterende kloaktype for området. Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende? Ja

Planlagt kloaktype. Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Årstal for planlagt ændring af status. 2037

Årstal for planlagt ikrafttrædelse. 2050

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: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Indbygget brændeovn er fra 2004.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 1.890,90 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - Gas
Ejendommens supplerende varmekilde: Indbygget brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Brændeovn indgår ikke i beregningen.
Sælgers årlige forbrug på varme er kr. 10 - 12.000.

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 salgsoptstillingens 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 brand. Ulovlige installationer

Energimærkning: Energimærke D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	3.322	Kontantpris/udbetaling	975.000
Husforsikring	4.864	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.221
Ejendomsværdiskat	3.227	Tinglysningsafgift af skødet	7.750
Renovation	2.853		
Skorstensfejning	1.084	I alt	989.971
Rottebekæmpelse	47		
Ejerudgift i alt 1 år	15.397		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.637 md./ 67.649 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.466 md./ 53.594 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: 24.04.2024

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 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: Solsortevej 11, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 975.000

Sagsnr.: SOLS11
Ejerudgift/md.: 1.283

Dato: 24.04.2024

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