

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: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024



Beskrivelse:

Velholdt villa i 1 plan højt beliggende i Vils med udsigt udover byen. Med sine 130 m² bolig og 71 m² gode udhuse, er dette sted attraktivt for alle aldre, der gerne vil bo i et lokalt velfungerende område og i en villa, der løbende har gennemgået en renovering, så som tag, vinduer, køkken, bryggers, badeværelse mv.

Hjemmet byder på et dejligt lyst køkken fra 2019 med en moderne indretning og en skøn udsigt over byen. Villaen rummer tre gode værelser, hvilket giver rig mulighed for at indrette sig efter behov – hvad enten der er tale om soveværelser, kontor eller måske et hobbyrum. Vinkelstuen er husets hjerte med sine store vinduer, der sikrer et godt lysindfald samt udsigt med vidder.

Dejligt velindrettet badeværelset fra 2017 og tilmed et lyst og praktisk bryggers fra 2015. Gulvvarmen i både bryggers, bad og køkken sikrer en behagelig start på dagen, uanset årstiden.

Grunden har en stor gårdsplads ledsaget af en carport og garage - ideel for familien, der også skal have plads til fritidsudstyr, evt. flere biler mv. Et særskilt hobbyrum giver yderligere muligheder for at dyrke interesser eller opbevaring. Haven kræver minimal vedligeholdelse; mest bestående af græs og en vestvendt terrasse - perfekt til sommeraftener under åben himmel.

Beliggende i en attraktiv landsby bliver hverdagen nemmere med stisystemer til børnepasning, skole og idrætsanlæg samt gåafstand til både skov og lokale indkøbsmuligheder. Det betyder kort sagt, at her er muligheden for at få en god og ordentlig villa med en god beliggenhed.

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

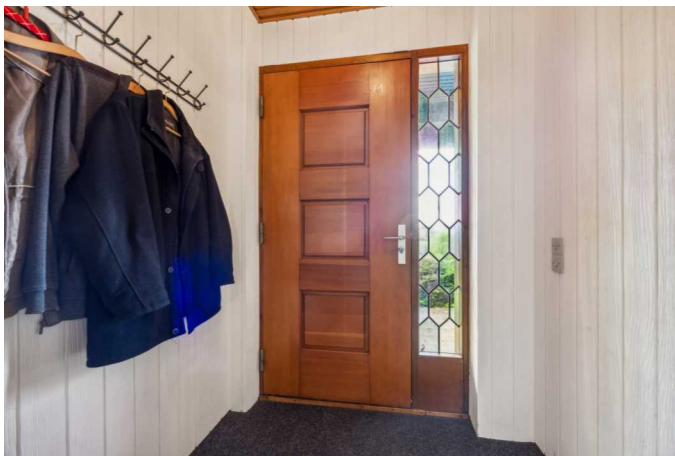
Adresse: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024



Ejendommen



Entre



Fordelingsgang



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024



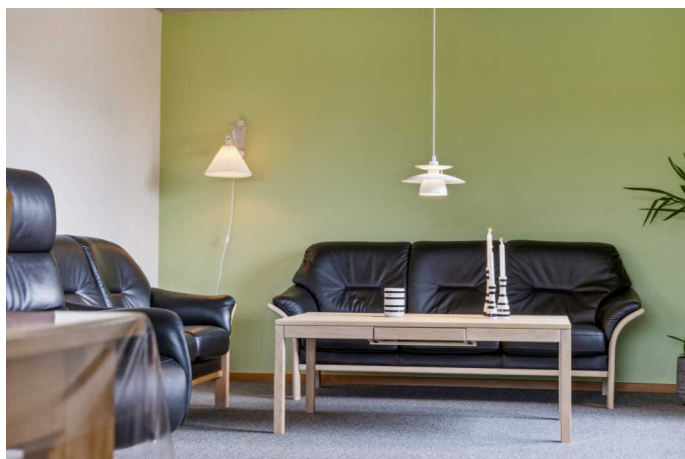
Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024



Værelse



Bryggers



Gang



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024



Ejendommen



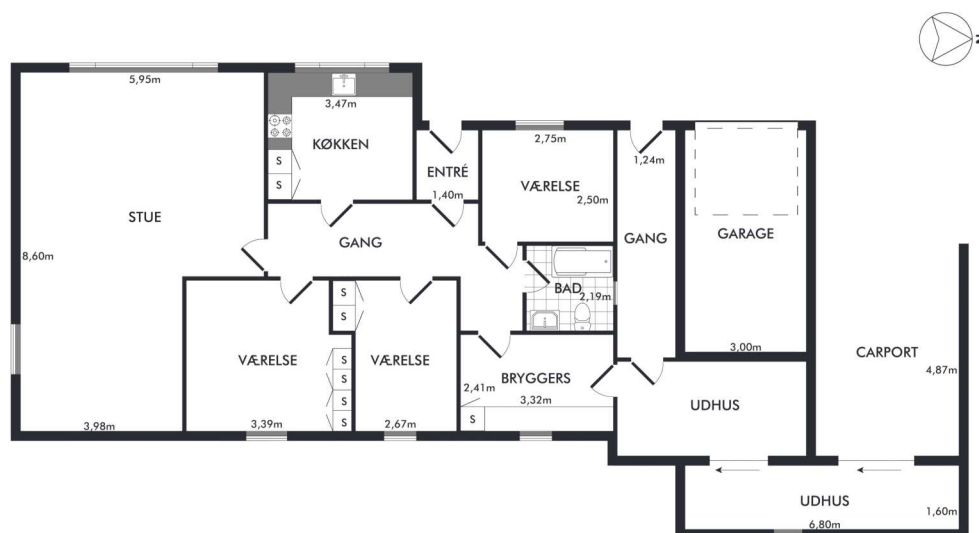
Anja Hensberg

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

Adresse: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 4 ek Vils By, Vejerslev
BFE-nr.: 3446216
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (gas)
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal udgør: 1.294 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 130 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Andre bygninger: 71 m²
- heraf Garage 40 m²
- heraf Carport 31 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.03.1937 lbnr. 907752-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 26.06.1963 lbnr. 907753-72 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 650.000 kr.
Grundværdi: 238.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 520.000 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):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab, Fryseskab 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: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 1.324,50 m3 gas + 364 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (gas)
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 C.



Anja Hensberg

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

Adresse: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.652	Kontantpris/udbetaling	kr.	680.000
Grundskyld	kr.	2.209	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.954	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
Renovation	kr.	2.853		kr.	693.950
Rottebekæmpelse	kr.	46	I alt		
Ejerudgift i alt 1 år		12.714			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.925 md./ 47.105 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.109 md./ 37.303 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: 15.07.2024
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: Østerbakken 1, Vils, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 680.000

Sagsnr.: STER1
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 15.07.2024

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