

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: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023



Beskrivelse:

Opvarmning.

Vigtig info: energimærket er udregnet efter 335 m2 opvarmet areal, da værkstedet er medregnet i forbruget grundet der er mulighed for opvarmning heraf.

Ejendommen opvarmes med træpiller og en luft-til-vand varmepumpe og 37,5 m2. solceller. Boligen alene er en del billigere i varmekonsum.

Bolig: 239 m2. + 65 m2. kælder og et samlet udhusareal på 151 m2. Grunden er på 967 m2.

Beskrivelsen på næste side.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg

Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023

Et super godt stuehus kombineret med et stort integreret udhus bestående af 2 gode store værkstedsrum med tilbygget carport. Boligen kan rumme den store familie, da der er 5 gode værelser, 2 stuer og køkken / alrum. Yderligere er der en hyggelig have med god plads og rig mulighed for at nyde fritiden på en fin overdækket terrasse.

Fra gårdsplads er der adgang til entre med trappe til 1. sal og med videre gang til hyggelig stue og herfra adgang til alrum i åben forbindelse med et lyst og moderne køkken med bl.a. ø. Der er fra køkkenet også udgang til gårdsiden. Fra alrummet er der et gæstetoilet, trappenedgang til kælder og bryggers med udgang til overdækket terrasse og ikke mindst også med adgang til den ene del af værkstedet. Da der er port til værkstedet, kan den del selvfølgelig også bruges som garage og tilmed er der også direkte adgang til carport, så uanset om bilen holder i carport eller man benytter værkstedet, så går man under tag ind i huset.

Førstesalen er indrettet med opgang til repos, som kan benyttes til kontor / mindre fællesrum og herfra er der 2 gavlværelser og fordelingsgang til endnu 2 værelser og et badeværelse med brusekabine og badekar. Derudover er der 2 store rum bestående af en hyggestue med god plads og et stort værelse.

Kælderen består af nedgangsrums og 4 dips. rum + et stort vaskerum med udgang til haven. Kælderen giver rig mulighed for benyttelse til hobbyrum, opbevaring mv.

Det store værksted skal særligt fremhæves. Her oses det af muligheder for at makke i sin fritid. God plads til motorkøretøj i første del af værkstedet og med direkte adgang til endnu et værksted, der i dag benyttes til MC/scooter værksted med en hydraulisk saxellift, som er støbt ned i gulvet. Disse 2 rum har mulighed for opvarmning og er delvis isoleret. Yderligere er der en carport, et disponibelt rum og et skur med god plads.

Grunden er anlagt med gårdsplads og indkørsel til carport og værksted. På vest og sydsiden af huset er der en nem have mest bestående af buske, hæk og græsplæne. Dejlig have med flere hyggesteder og ikke mindst en fin overdækket terrasse.

Sundby ligger op ad vejen A26 og er en velfungerende landsby med bl.a. børnepasning og busforbindelse til både Nykøbing og Thisted. Yderligere ligger byen naturskøn med få minutters gang til strand / fjord og ikke mindst det hyggelige område på begge sider af Vilsundbroen.

Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023



Værksted fra bryggers



Terrasse



Ejendommen



Værksted



Entre

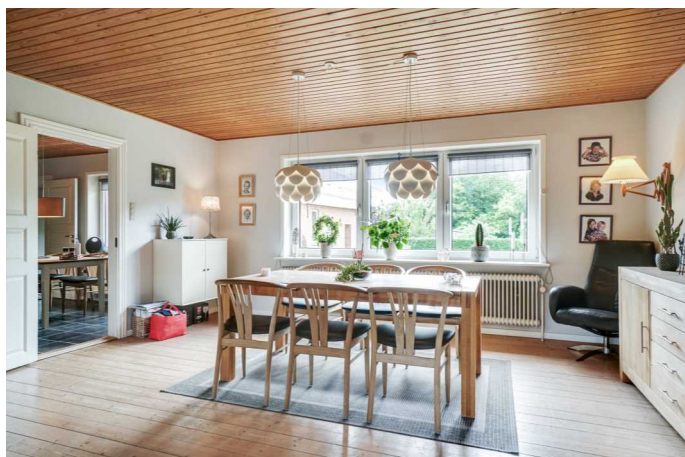


Stue

Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023



Stue



Alrum



Køkken



Køkken



Toilet



Bryggers



Anja Hensberg

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

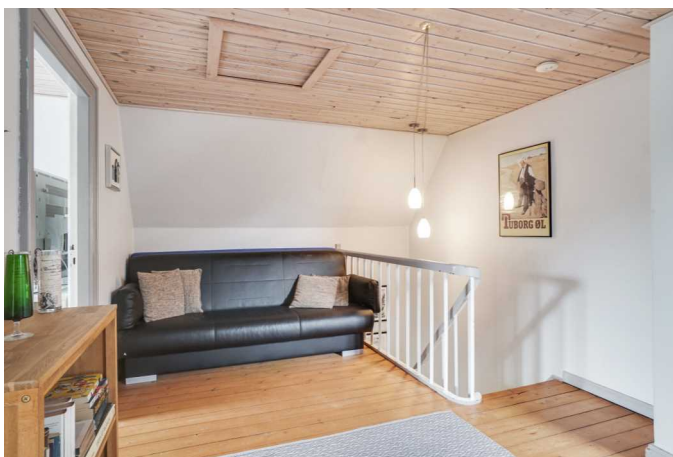
Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023



Værksted fra bryggers



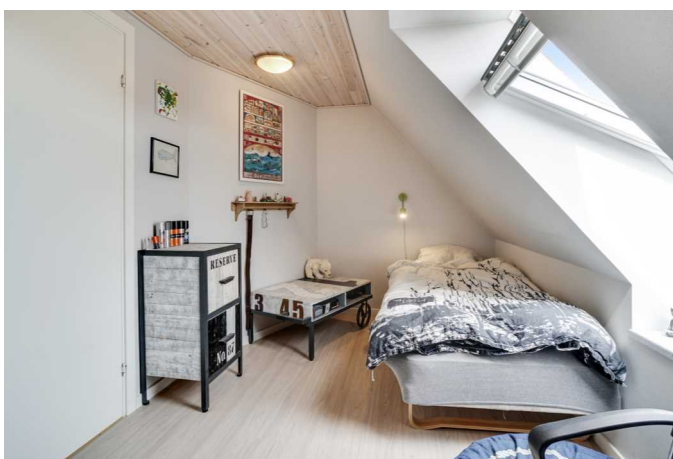
Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023



Badeværelse



Stue



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Anja Hensberg

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

Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023



Have



Have



Have



Ejendommen



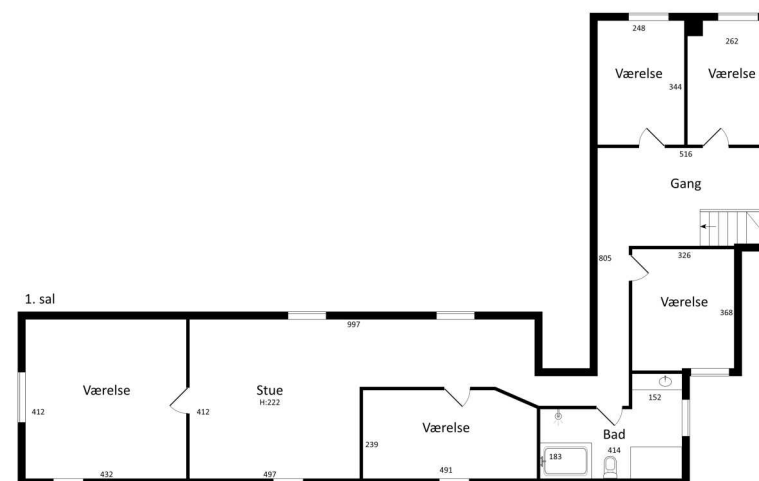
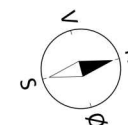
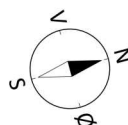
Anja Hensberg

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

Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023



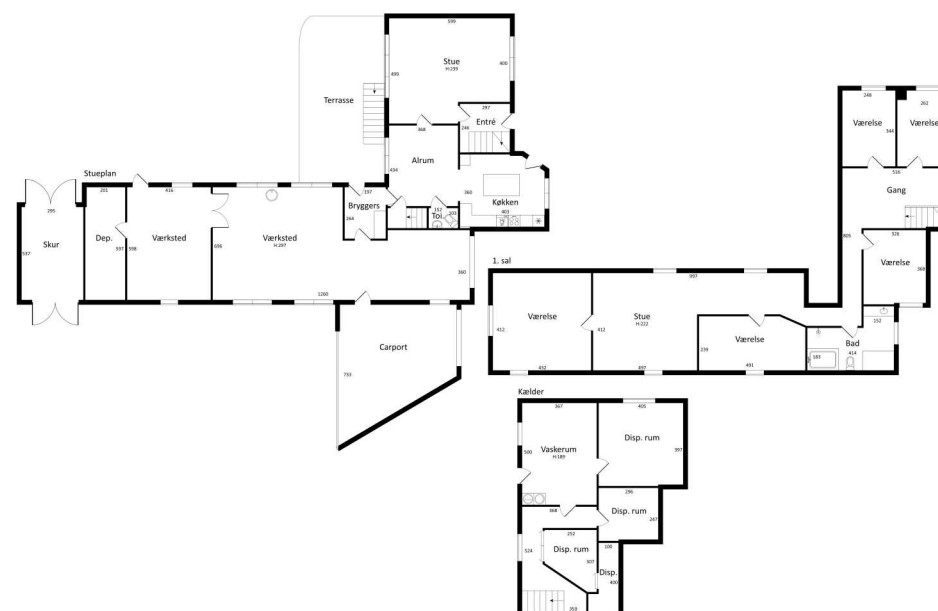
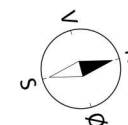
esoft

Vejledende tegning uden ansvar

esoft

Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 20.09.2023





Anja Hensberg

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

Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermødeelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 5 d Sundby By, Sundby
BFE-nr.: 3440150
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1942/2017

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 1.150.000 kr.
Heraf grundværdi: 100.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 870.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat:

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

Arealer*

Grundareal udgør: 967 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 213 m²
- heraf Garage 101 m²
- heraf Overdækket 20 m²
Kælderareal: 65 m²
Udnyttet tagetage: 127 m²
Boligareal i alt: 239 m²
Andre bygninger: 50 m²
- heraf Carport 33 m²
- heraf Udhus 17 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af teknisk
forvaltning

- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 27.04.1942 lbnr. 906801-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 72_A_651
Nr. 2 lyst d. 28.10.1943 lbnr. 906802-72 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 26.07.1944 lbnr. 906803-72 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, 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: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 8,10 t træpiller + 4354 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I energimærket er der beregnet: 8,1 t. træpiller + 4354 kWh el til opvarmning. Værksted indgår i
beregningen, så det samlede areal for opvarmning er 335 m².

(Kr. 1950 pr. tons træpiller & 2,50 kr. pr. kWh). Yderligere har ejendommen solceller.

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: 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 D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	2.490	Kontantpris/udbetaling	945.000
Husforsikring	8.376	Halv ejerskifteforsikringspræmie	10.000
Ejendomsværdiskat	8.004	Tinglysningsafgift af skødet	7.550
Renovation	2.525		
Skorstensfejning	410	I alt	962.550
Rottebekæmpelse	69		
Ejerudgift i alt 1 år	21.874		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.740 md./ 68.883 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.559 md./ 54.707 år v/25,30%
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: 20.09.2023

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/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Sundbyvej 55, Sundby, 7950 Erslev
Kontantpris: 945.000

Sagsnr.: SUND55
Ejerudgift/md.: 1.823

Dato: 20.09.2023

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