

# Salgsopstilling

Formulærens 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 57, Sundby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 450.000

Sagsnr.: SUND57  
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021



## Beskrivelse:

Et godt og solidt hus beliggende i Sundby med tilhørende nem grund. Sundby er et område i gåafstand fra Limfjorden op ad A26 med ca. 15 min. kørsel til både Thisted og Nykøbing. Nær ved er der både Sundby børnehus og friskole.

Huset er i 3 plan og består af 90 m<sup>2</sup> bolig i stueplan + 45 på 1. sal i alt 135 m<sup>2</sup> bolig + kælder. Boligen er højtliggende og med regulære rum med højt til loft og en god indretning. Boligens indretning er som følgende: entre med opgang til 1. sal og og videre gang ind i en stor mellemgang med trappe til kælderen. Fra gangen er der et gæstetoilet og også med indgang til et funktionelt køkken med ældre inventar og udsyn til vejsiden. Yderligere er der fra gangen en rummelig og meget hyggelig stue med store vinduer med en dejlig udsigt over området og ned i haven. Fra stuen er der indgang til 2 gode og store værelser.

1. salen består af repos, et værelse og et rum med toilet, som kan færdig laves til et fint toiletrum.

Kælderen er rummelig og samme størrelse som bebygget areal og består af 3 store disp. rum, et godt vaskerum og et fyrrum. Ejer benytter fast brændselsfyrr og fyrer med fastbrændsel og udregnet til et årligt forbrug på kr. 4533. Yderligere er der også gasfyr på ejendommen, som kan benyttes.

Grunden er nem med gårdsplads og mod syd er der en lukket have mest bestående af græsplæne og med en carport / udhus i træ. Alt i alt et godt hus med rummelighed og masser af plads.

## 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: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 450.000

Sagsnr.: SUND57  
Ejerudgift/md.: 1.114

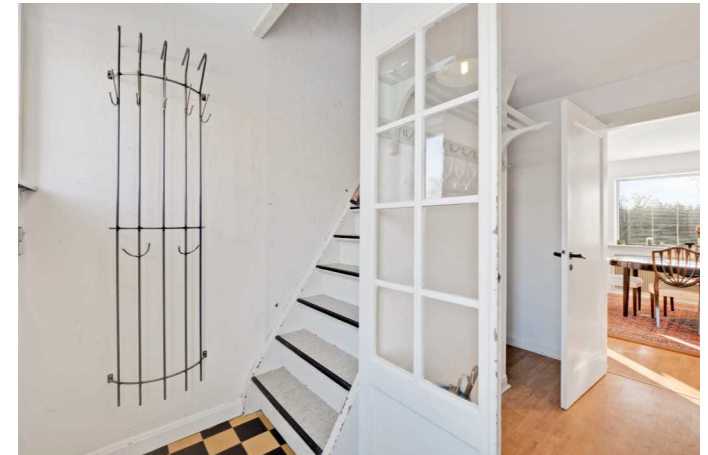
Dato: 10.11.2021



Set fra haven



Set fra vejen



Gang



Gang



Køkken



Køkken

Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 450.000

Sagsnr.: SUND57  
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021



Gæstetoilet



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 450.000

Sagsnr.: SUND57  
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021



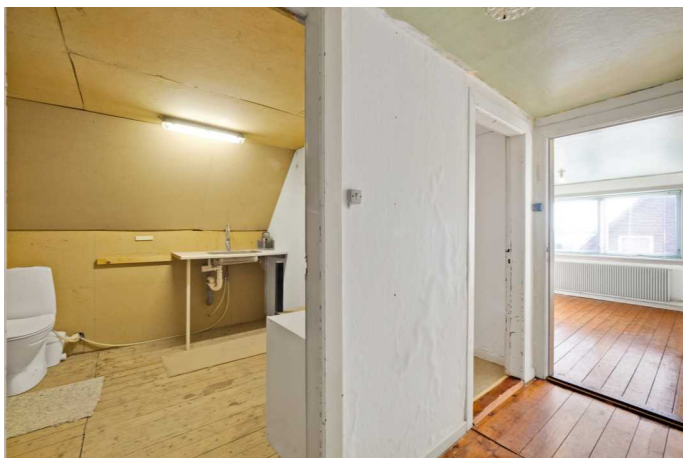
Værelse



Værelse



Værelse



Repos



Værelse 1. sal



Disponibelt rum



Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 450.000

Sagsnr.: SUND57  
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021



Badeværelse



Disponibelt rum



Set fra vejen



Have



Set fra haven



Have



Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 450.000

Sagsnr.: SUND57  
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



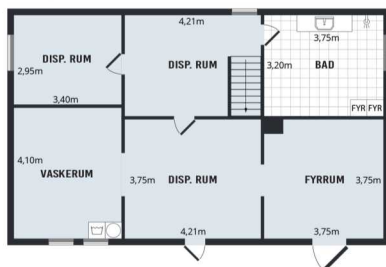
Ejendommen

Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
 Kontantpris: 450.000

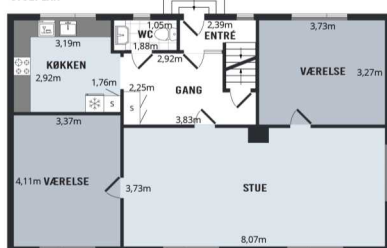
Sagsnr.: SUND57  
 Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021

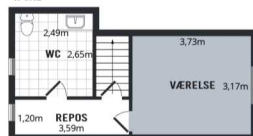
KÆLDERPLAN



STUEPLAN



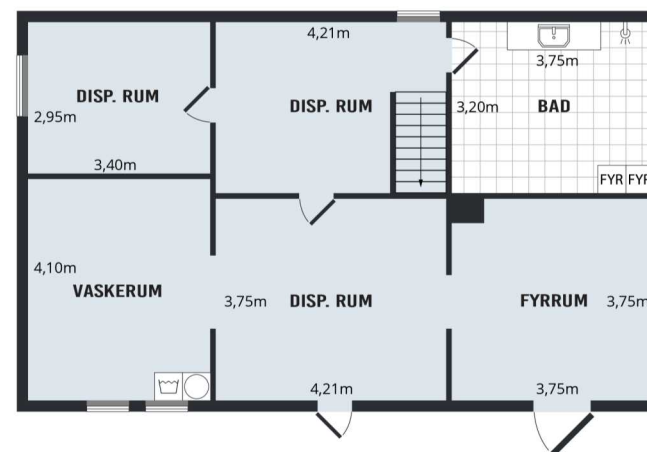
1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



KÆLDERPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

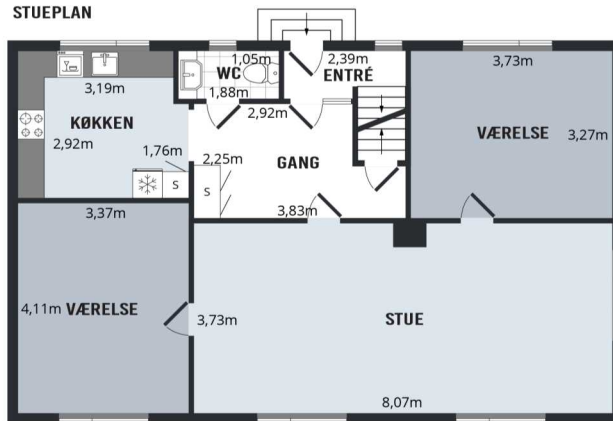


Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
 Kontantpris: 450.000

Sagsnr.: SUND57  
 Ejerudgift/md.: 1.114

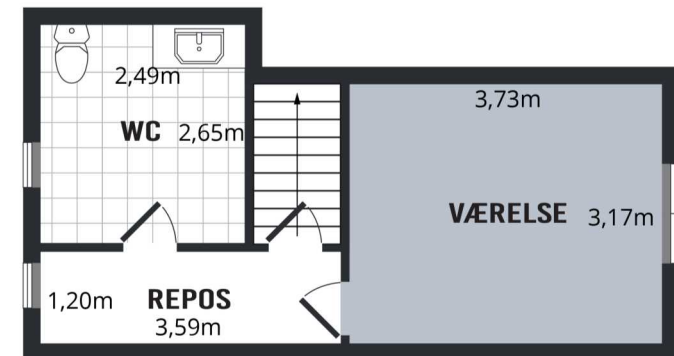
Dato: 10.11.2021

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
 Kontantpris: 450.000

 Sagsnr.: SUND57  
 Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	5 e Sundby By, Sundby
BFE-nr.:	3440151
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1942

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.	2019
Offentlig ejendomsværdi:	470.000 kr.
Heraf grundværdi:	101.700 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	490.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

**Arealer**

Grundareal udgør:	625 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	40 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	45 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	135 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	30 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	30 m <sup>2</sup>

Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	

**Grundejerforeningsforhold**

Sikkerhed til grf.:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

Nr. 1 lyst d. 21.04.1942 lbnr. 906807-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 72\_A\_651  
 Nr. 2 lyst d. 28.10.1943 lbnr. 906808-72 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 72\_C\_512

**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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 450.000Sagsnr.: SUND57  
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.533 Forbrug: 14,50 rummeter brænde

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 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 F.



Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
 Kontantpris: 450.000

 Sagsnr.: SUND57  
 Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	2.510	Kontantpris/udbetaling	450.000
Husforsikring	3.100	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.250
Ejendomsværdiskat	4.508	Tinglysningsafgift af skødet	4.450
Renovation	2.000		
Skorstensfejning	1.200	I alt	461.700
Rottebekæmpelse	50		
Ejerudgift i alt 1 år	13.368		

#### 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 1.968 md./ 23.619 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.680 md./ 20.154 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: 10.11.2021

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/landingside>

Adresse: Sundbyvej 57, Sundby, 7950 Erslev  
 Kontantpris: 450.000

 Sagsnr.: SUND57  
 Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 10.11.2021

**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