

Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 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: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024



Beskrivelse:

Dejlig og ordentlig villa i plan beliggende på en velanlagt grund i et godt kvarter i Nykøbing. Villaen har igennem årene fået et løft, og fremstår i en god stand både inde og ude.

Boligens indretning er som følgende: via flisebelagt område foran huset inkl. østvendt terrasse, er der både indgang til bryggers og entre. Super fint bryggers med ovenlysvinduer, gulvvarme, skabe, vask og plads til hårde hvidevarer. Fra bryggers er der indgang til fordelingsgang, der er ud i et med entreen, hvorfra der er adgang til både 2 værelser, et dejligt stort badeværelse fra 2008 med gulvvarme og bruseniche. Yderligere er der i gangen åben forbindelse til et dejligt køkken fra 2008 med plads til spisebord. Køkkenet deler væg med stue, og hvis en lidt mere åbenhed ønskes, er det en mulighed. Stue er regulær og hyggelig med brændeovn og et stort vinduesparti med dør med udgang til den vestvendte træterrasse og have. Fra stuen er der et godt soveværelse med skabsvæg / skydelåger.

Grunden er anlagt med flisebelagt parkering med videre gang til et godt hobbyrum (tidl. garage). Forhaven består af flisebelagt østvendt terrasse med videre gang til boligen. Herfra starter haven, som ligger rigtig for solen, da den er syd / vestvendt. Hyggelig have med bl.a. græsplæne og en super skøn terrasse. Fra haven er der også indgang til hobbyrum, og nederst på grunden er godt skur.

En villa i god form med en attraktiv beliggenhed nær både skole og centrum. Bestemt et godt kommende hjem for både ung, som ældre.

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: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024



Ejendommen



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Entre



Gang



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024



Køkken



Køkken



Gang



Værelse



Værelse



Soveværelse

Adresse: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024



Soveværelse



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



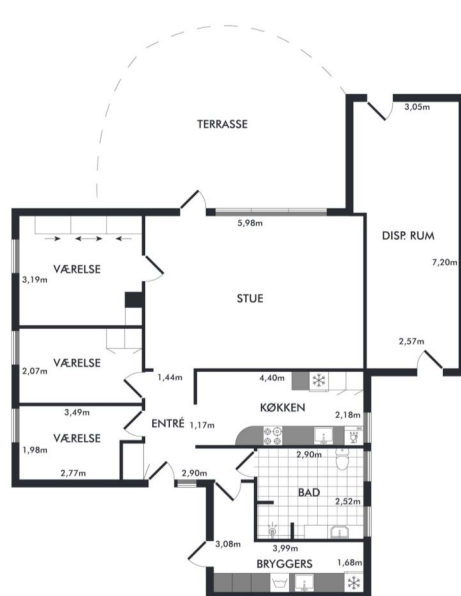
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 axt Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5568068
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1963

Arealer*

Grundareal udgør: 754 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 90 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Andre bygninger: 15 m²
- heraf Garage 15 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.05.1955 lbnr. 911573-72 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 28.01.1966 lbnr. 342-72 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 722.000 kr.
Grundværdi: 307.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 577.600 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

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024

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:

Opvarmet areal er i henhold til energimærket opmålt til 99 m².
(der er radiator i garagen).

Skur/overdækning fremgår ikke af BBR.

Brændeovn er fra før 2003 (1997), og skal udskiftes ved ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.523 Forbrug: 1.226,40 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ovennævnte beregning er fra 2020. (prisen pr. m³ naturgas er højere i 2024)

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Ulovlige installationer.

Energimærkning: Energimærke C.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.946 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 980.000 |
| Grundskyld | kr. | 3.677 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.505 |
| Husforsikring | kr. | 5.296 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.750 |
| Renovation | kr. | 2.853 | I alt | kr. | 994.255 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.084 | | | |
| Rottebekæmpelse | kr. | 24 | | | |
| Ejerudgift i alt 1 år | | 15.880 | | | |

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 5.365 md./ 64.377 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.296 md./ 51.552 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 3 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: 20.12.2024
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: 1/2 - 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>



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Svalevej 10, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 980.000

Sagsnr.: SVAL10
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 20.12.2024

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |