

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: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024



Beskrivelse:

Charmerende villa i en god stil med regulære rum og en god loftshøjde beliggende i den nordlige del af Nykøbing i gåafstand fra grønt område, strand og fjord. Boligen fremstår i en lys og rar stil med bl.a. fine gulve og tilmed en super god kælder, der kan benyttes til mange formål.

Boligen har følgende indretning: entre med trappe til 1. sal, og ud i et med fordelingsgang med adgang til kælder og gæstetoilet med gulvvarme. Yderligere er der indgang til et lyst køkken, der er i åben forbindelse med en dejlig spisestue med skøn udsigt til haven. I forlængelse af spisestue er der endnu en stue med rummelighed, flotte opr. vinduer og dør med adgang til entreen. 1. sal er ligeledes velindrettet med repos, et pænt lyst badeværelse fra 2007 med gulvvarme og 2 dejlige værelser, hvor det ene har udgang til altan.

Udover et boligareal på 114 m², er der 70 m² god kælder med varme og indgang fra havesiden. Her er et lyst bryggers med gulvvarme, skabe, bord, vask og plads til hårde hvidevarer. Fra bryggers er der et viktualierum, et stort fint dips. rum, der rummer mange muligheder for benyttelse. Yderligere er der i bryggers adgang til mellemgang med trappe til stueplan og også med indgang til endnu et godt dips. rum.

Grunden er anlagt med forhøvet flisebelagt parkering og indkørsel til carport, hvorfra der er adgang til endnu en større flisebelagt område / terrasse med indgang til bryggers. Hyggelig syd / vestvendt have i private omgivelser, mest bestående af græs, buske, hæk og ikke mindst den flisebelagte terrasse, der forbinder have og indgang til både villa og carport.

En fin villa, der langt hen ad vejen er holdt i den oprindelig stil med en rummelig bolig og kælder. En bolig med sjæl, hvor de fleste vil føle sig hjemme ved første møde.

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

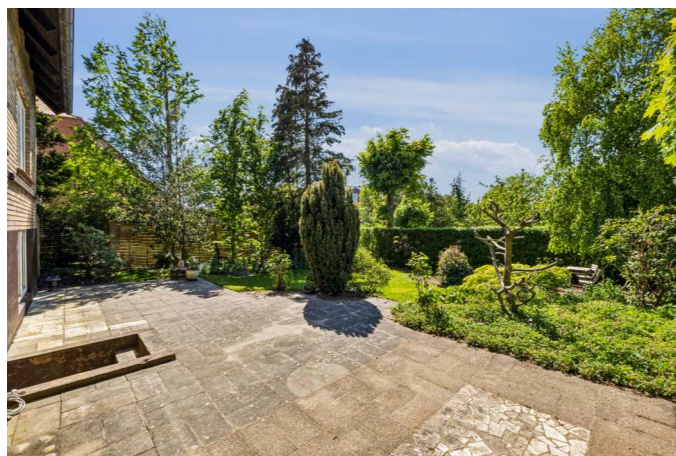
Adresse: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

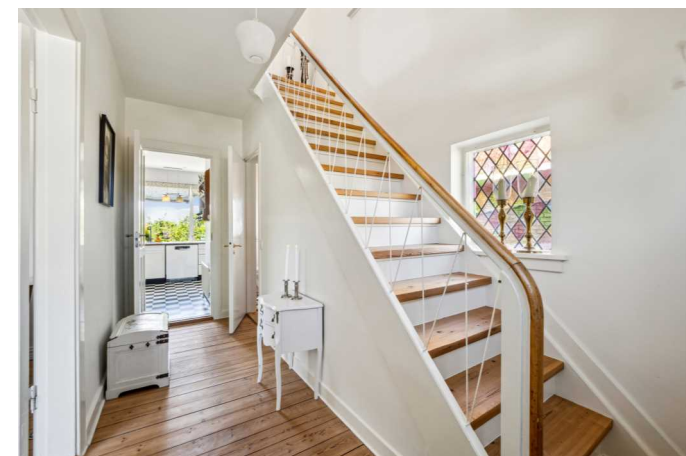
Dato: 03.07.2024



Ejendommen



Have



Entre



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024



Spisestue



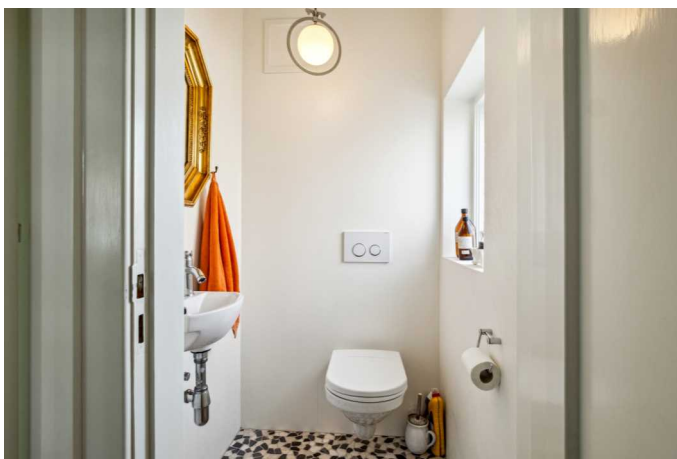
Køkken



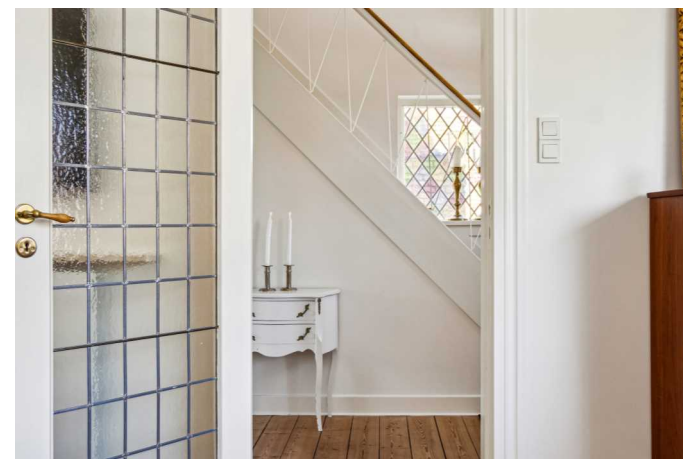
Køkken



Køkken



Gæstetoilet



Entre



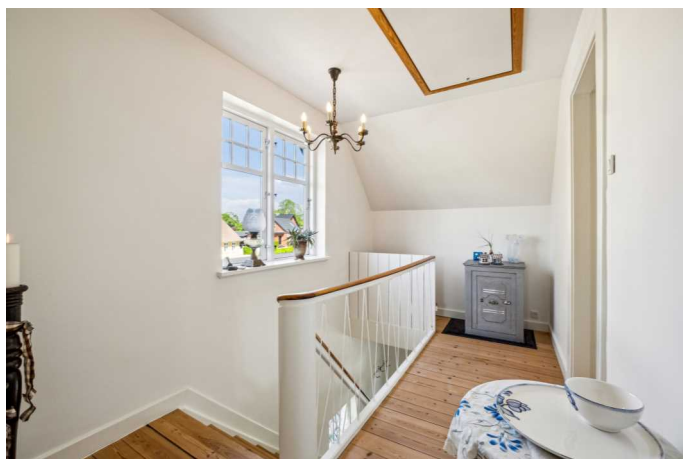
Anja Hensberg

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

Adresse: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024



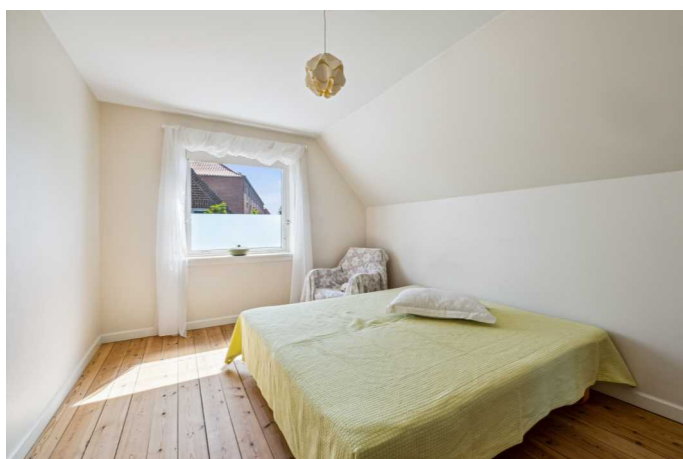
Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024



Kælder - opgang



Bryggers - kælder



Kælder - disp. rum



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

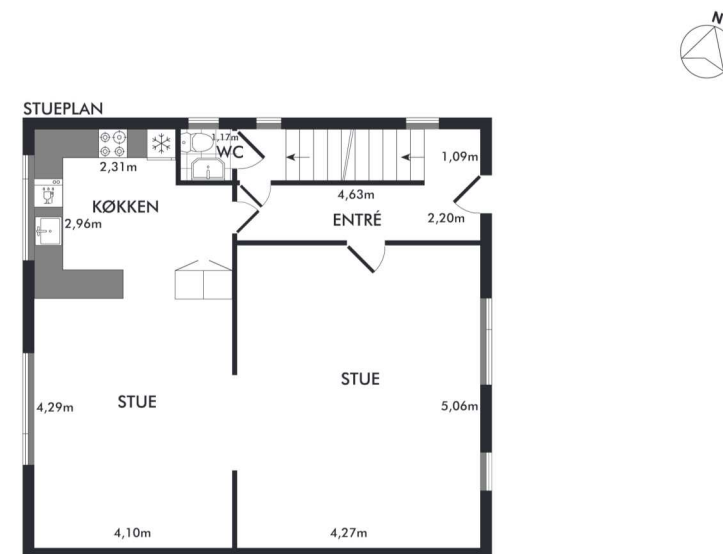
Adresse: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



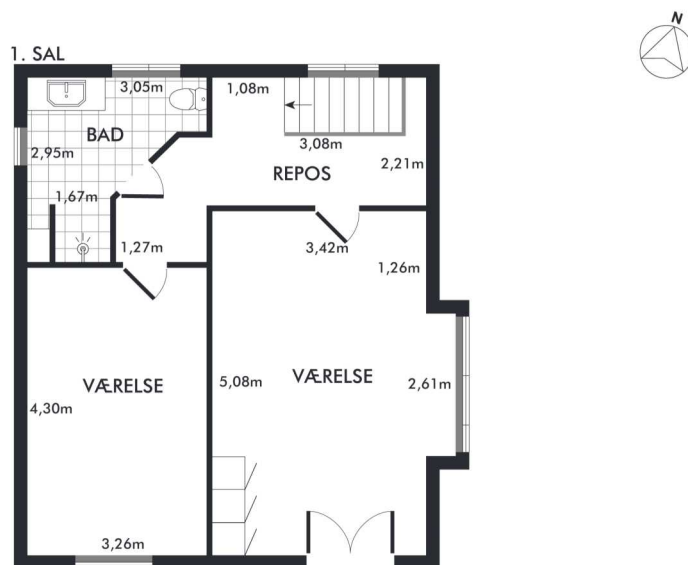
Anja Hensberg

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

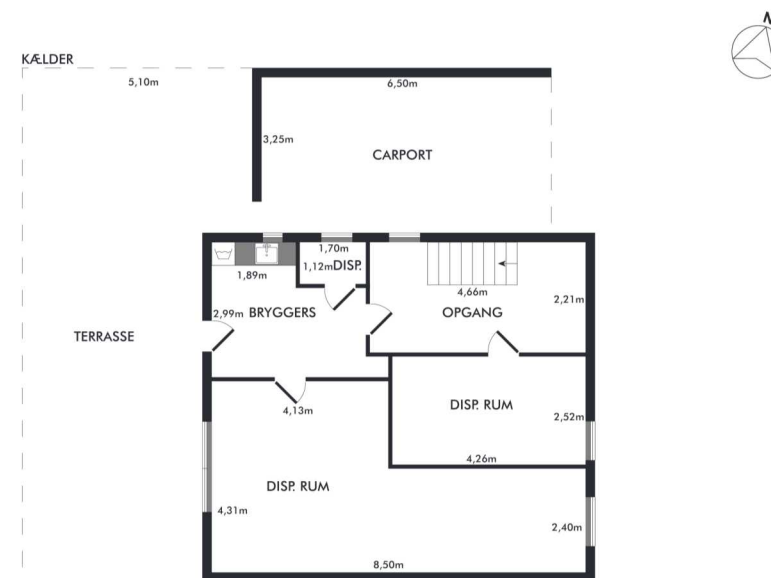
Adresse: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	48 e Nykøbing M. Markjorder
BFE-nr.:	5565141
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	560.000 kr.
Grundværdi:	105.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	448.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	385 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m ²
Kælderareal:	70 m ²
Udnyttet tagetage:	44 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
- heraf Carport	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

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: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024

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:

Kloak: området er ikke separatkloakeret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 40.900 Forbrug: 39,22 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Opvarmet areal: 184 m2 heraf 70 kælder, som gør, at årsforbrug er høj.

Sælgers faktiske årsforbrug på varme har været ca. 21 MWh, fjernvarme (ca. kr. 22.000) .

Gulvvarme i badeværelse, gæstetoilet og bryggers (kælder).

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Ulovlige installationer

Energimærkning: Energimærke E.



Anja Hensberg

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

Adresse: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.285	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.200.000
Grundskyld	kr.	3.359	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.243
Husforsikring	kr.	7.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.853		kr.	1.218.293
Rottebekæmpelse	kr.	67	I alt		
Ejerudgift i alt 1 år		15.742			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.910 md./ 82.917 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.475 md./ 65.695 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: 03.07.2024
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: Tingvej 17, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: TING17
Ejerudgift/md.: kr. 1.312

Dato: 03.07.2024

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