

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: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023



Beskrivelse:

Det lille hus på landet er beliggende på en dejlig fritliggende grund med skøn udsigt over området og kan benyttes til både helårs- og fritidsbrug. Huset er beliggende i et dejligt område få km. fra Limfjorden og på den nordlige del af øen, der er kendt for mange skønne og specielle steder. Et ældre hus, der løbende er blevet delvist renoveret.

Huset består af baggang med adgang fra carport og herfra er der et ældre badeværelse med brus. Fra baggang er der også indgang til et pænt køkken, der er i åben forbindelse med stue i vinkel, som har luft til luft varmepumpe, ældre brændeovn og udgang til sydvendt terrasse og have. Fra stuen er der et soveværelse, et værelse og en entre, som godt kan laves om til et køjerum. Fra stuen er der en dejlig udsigt over haven og markerne. Nuværende ejer har renoveret ejendommen i deres ejertid med bl.a. udskiftning af tag og vinduer omkring år 2002. Huset har et godt loftsrum, hvor der rig mulighed for opbevaring. Der er god trappe fra bryggers.

Huset ligger ud til Ulleruphusevej, som er en landevej. Grunden anlagt med indkørsel til carport og mod syd er der en hyggelig lukket have, delt i 2 med stor hæk. Den ene del er en stor græsplæne omringet af træer / hæk og den anden del er ved huset med en dejlig terrasse og skøn udsigt til marker.

Et idyllisk lille hus på landet i fredelige og private omgivelser i et naturskønt område.

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: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023



Facade



Set fra haven



Udsigt



Have



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023



Udsigt fra køkken



Køkken / stue



Køkken / stue



Stue



Stue



Terrasse fra stue

Adresse: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023



Soveværelse



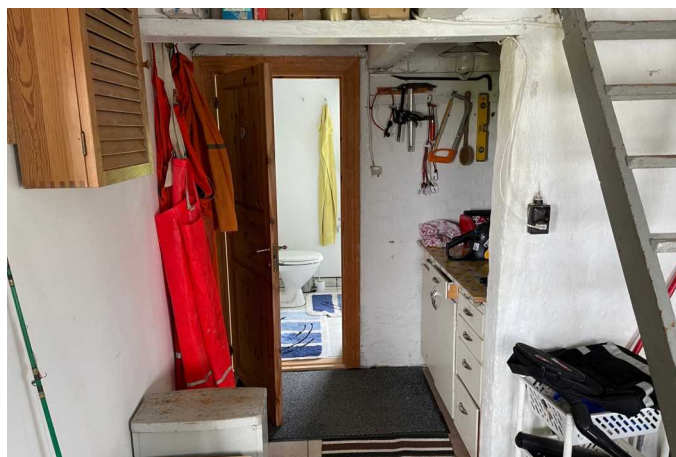
Værelse



Badeværelse



Baggang



Baggang



Facade



Anja Hensberg

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

Adresse: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023



Have



Have



Set fra haven



Facade



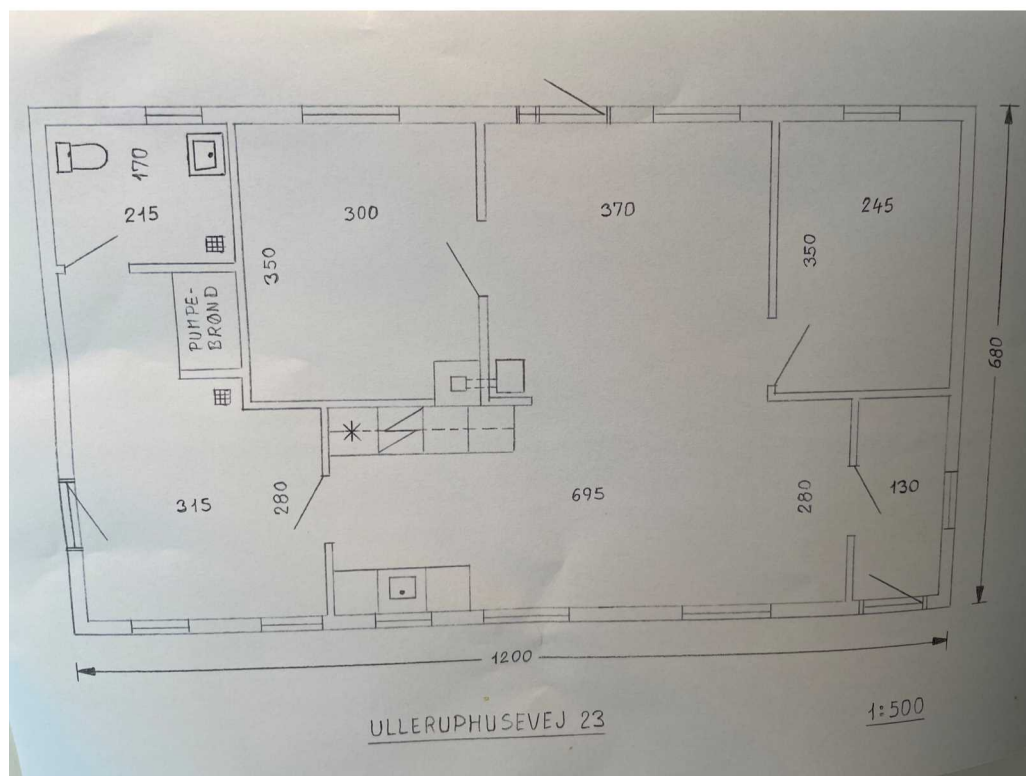
Anja Hensberg

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

Adresse: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023





Anja Hensberg

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

Adresse: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Ifølge:	BBR-ejermødelelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	6 y Tøving By, Galtrup
BFE-nr.:	8952917
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Brønd
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1877

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2019
Offentlig ejendomsværdi:	280.000 kr.
Heraf grundværdi:	36.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	280.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.156 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	86 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsareal ifølge Oplyst og kontrolleret af
teknisk forvaltning

- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 05.03.2014 lbnr. 1005190979 Filnavn:
a54b3858-7f86-4a2a-a7c0-490e8e369962

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur, Emhætte og Køleskab.

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: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Huset bliver brugt til fritidsbrug.
Huset kan både bruges helårs og til fritidsbrug.

Der er luft til luft varmepumpe.

Brændeovnen er for gammel og skal enten nedtages eller fornyes ved ejerskifte.

Ejendommen har privat brønd og der vil forelægge en vandanalyse inden købsaftalen udarbejdes.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.741 Forbrug: 9.123,00 kWh + 1,1 rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 E.



Anja Hensberg

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

Adresse: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	898	Kontantpris/udbetaling	300.000
Husforsikring	3.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.250
Ejendomsværdiskat	2.576	Tinglysningsafgift af skødet	3.650
Renovation	2.460	I alt	310.900
Skorstensfejning	518		
Rottebekæmpelse	17		
Ejerudgift i alt 1 år	9.969		

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 1.744 md./ 20.934 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.391 md./ 16.695 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: 25.03.2023

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 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/landingsseite>



Anja Hensberg

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

Adresse: Ulleruphusevej 23, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 300.000

Sagsnr.: ULLE23
Ejerudgift/md.: 831

Dato: 25.03.2023

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