

## 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: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024



### Beskrivelse:

En super dejlig villa fra år 2000 i 1 plan på 125 m2 bolig + 31 m2 indbygget carport beliggende få meter fra købmand, bus, bager mf. i Vils.

Villaen er i en god stand med et fornuftigt energimærke og velbeliggende, da der både er tilkørsel via lukket villavej, hvor villaen ligger sidst, men ligger også direkte ud til Smedebjergevej, som gør, at både indkøb, bus mv., er lige udenfor døren.

Velkommen indenfor i en dejlig bolig med følgende indretning: lyst og praktisk bryggers med skabe, bord, vask og plads til hårde hvidevarer. Herfra er der indgang til både køkken og badeværelse. Pænt køkken med lyst inventar i åben forbindelse med alrum, der har god plads til spisebord og med udgang til vestvendt terrasse, hvor livets gang i byen kan opleves. Fra køkkenet er der åben gang med indgang til 2 gode værelser, begge med skabe. Efter alrum er en stor dejlig stue i vinkel med udsigt til 3 sider og udgang til en lukket syd / østvendt terrasse. Via stue er der indgang til soveværelset, der også har skabe og herfra er der direkte adgang til et lyst og venligt badeværelse med hvidt inventar, bruseniche og også med videre gang ud i bryggers.

Største delen af boligen har gulvvarme og der er radiatorer på de 3 værelser. Ejendommen opvarmes med gasfyr og det årlige forbrug hertil er udregnet til kr. 16.400 med gaspris fra november 2022. Der arbejdes på, at byen får fjernvarme.

Grunden er på 759 m2 og har indkørsel via Åkrogen op i til gårdsplads og carport med tilhørende isoleret hobbyrum. Haven har 2 dejlige terrasser og en flisebelagt gang rundt om villaen, der videre føres ud til fortov. Yderligere er der bede og græsplæne, der deler skel med fællesområdet.

Alt i alt en god og nem villa med en fin og central beliggenhed i en attraktiv landsby.

### 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: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024



Ejendommen



Bryggers



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken / alrum



Anja Hensberg

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

Adresse: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024



Køkken / alrum



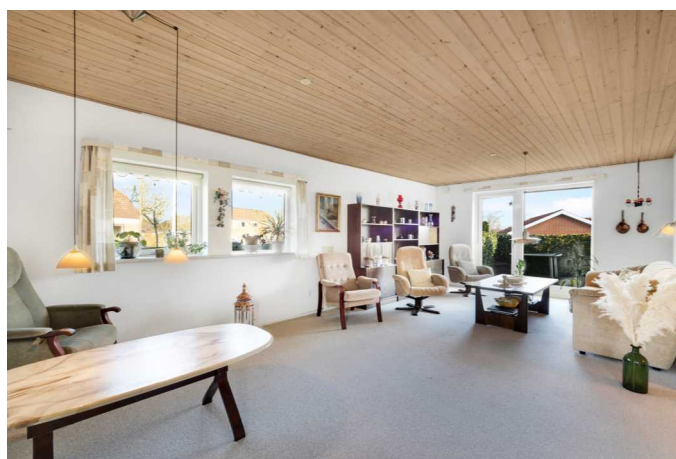
Køkken / alrum



Køkken / alrum



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024



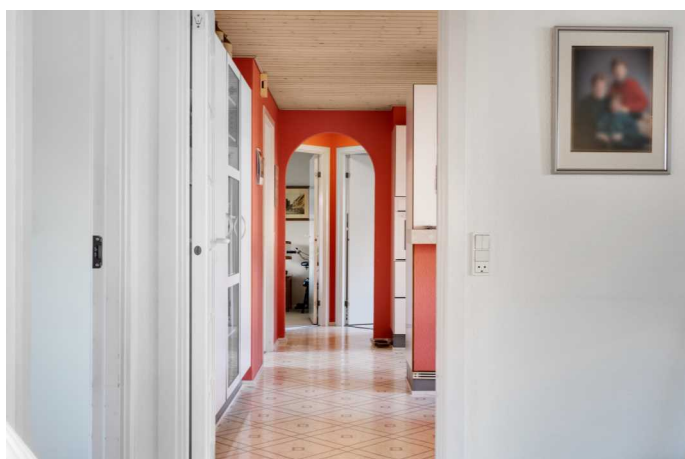
Stue



Værelse



Værelse



Gang



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 4 hc Vils By, Vejerslev  
BFE-nr.: 8530331  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 2000

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	759 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	156 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	31 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	125 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	

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

**Grundejerforening:** Nej

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	670.000 kr.
Grundværdi:	592.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	536.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Kogeplade, Emhætte, Ovn 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: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024

#### Forsikringsforhold:

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 1.051,00 m3 gas

Udgiften er beregnet i år: 2022

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.





Anja Hensberg

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

Adresse: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	7.246	Kontantpris/udbetaling	1.090.000
Husforsikring	4.338	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.750
Ejendomsværdiskat	2.734	Tinglysningsafgift af skødet	8.450
Renovation	2.774	I alt	1.105.200
Rottebekæmpelse	60		
Ejerudgift i alt 1 år	17.152		

#### 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.236 md./ 74.838 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.940 md./ 59.283 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: 11.04.2024

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: Åkrogen 9, Vils, 7980 Vils  
Kontantpris: 1.090.000

Sagsnr.: KROG9  
Ejerudgift/md.: 1.429

Dato: 11.04.2024

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