

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: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024



Beskrivelse:

- Villa i en god stil med sjæl
- Rummelighed og højt til loft.
- Gode værelser og flere stuer.
- Hyggelig have med stor træterrasse.
- Rolig villavej med nær både fjord, strand, skov, centrum mv.
- En bolig med masser af gode kvaliteter.

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: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024

Super dejlig villa i en god stil beliggende på en rolig villavej i Nykøbings nordlige del. Dejlig stor lukket grund med mulighed for at bygge carport / garage mv.
En bolig med sjæl, og som fremstår i en "herskabelig" stil med højt til loft, reelle rum, og de 170 m2 bolig er velindrettet i en lys og imødekommende stil, som de fleste vil føle sig hjemme i. Her er også mulighed for at opsætte en skillevæg, og dermed få endnu et værelse på 1. salen.

Boligens indretning: entre / fordelingsgang med fin trappe til 1. salen, og fra fordelingsgangen er der indgang til et stort værelse, et gæstetoilet, samt til både spisestue og køkken. Flot og hyggelig spisestue med brændeovn, udgang til ophævet træterrasse, og i åben forbindelse til hyggestuen. Alrum og køkken er ligeledes i åben forbindelse med spisestuen. Lyst og venligt køkken med god plads til madlavning og i alrummet kan hverdagens måltider nydes. Fra køkkenet er der lille baggang med videre gang til et godt bryggers / vaskerum, hvor der er plads til hårde hvidevarer og opbevaring. Bryggers ligger i det integreret udhus. Via den flotte trappe er villaens 1. sal, som består af repos, som evt. kan benyttes til hjemmekontor. Fra repos er der adgang til villaens badeværelse med brus og forstue / gennemgangsværelse med kvist, hvorfra der er 2 gode værelser. Ønskes endnu et værelse, er der mulighed for at opsætte væg i gennemgangsværelset, så der bliver en fordelingsgang med adgang til 3 gode værelser. Der er ca. 20 m2 kælder, der dog ikke bliver brugt i hverdagen, og skal tilgås via gulvlæg.

Direkte fra boligen er der udgang til et udhus på 35 m2., der består af bryggers og flere disp. rum.

Grunden er anlagt med flisebelagt parkering foran huset, og herfra er der opgang til både entre og baggang. Resten af den store grund består af hæk, træer, stor græsplæne, og ikke mindste en stor træterrasse, der er syd / vestvendt.

En super dejlig villa med sti og god plads, der er beliggende i et godt område med under 10 min. gang til både strand, fjord, skov, anlæg og Nykøbings gågade.
Villaen trænger til en modernisering udefra, og vil i den grad komme til sin ret, når murværk er ordnet og malet, og de flotte mahognvinduer er behandlet. Villa har kvalitets tag og vinduer.
Boligen oses af hygge, og her er det nemt, at føle sig hjemme, både som det er, men kan også opdateres til nutidens stil, da forholdene er der. En harmonisk villa med sjæl og hygge, der giver masser af muligheder for indretning både til et par eller en stor familie.



Anja Hensberg

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

Adresse: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

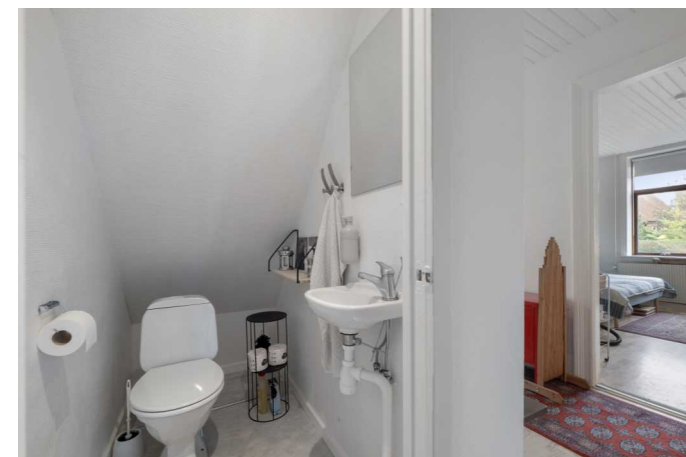
Dato: 24.04.2024



Entre



Værelse stueplan



Gæstetoilet



Spisestue



Spisestue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024



Stue



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024



Køkken



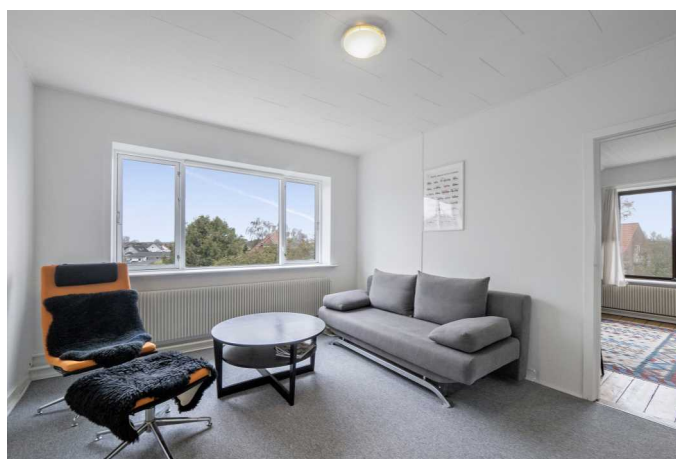
Gang



Bryggers



Entre



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



Anja Hensberg

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

Adresse: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024



Værelse 1. sal



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Anja Hensberg

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

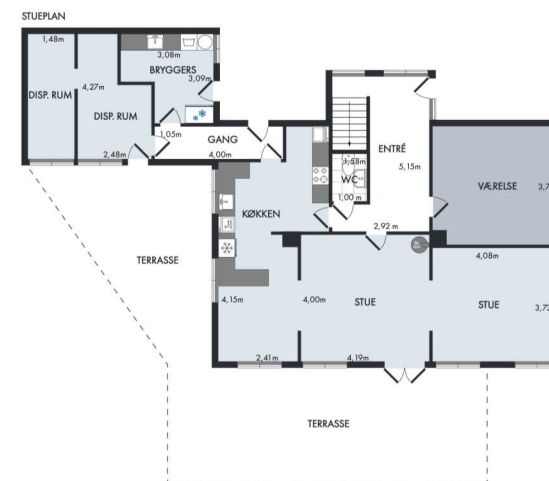
Adresse: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024



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

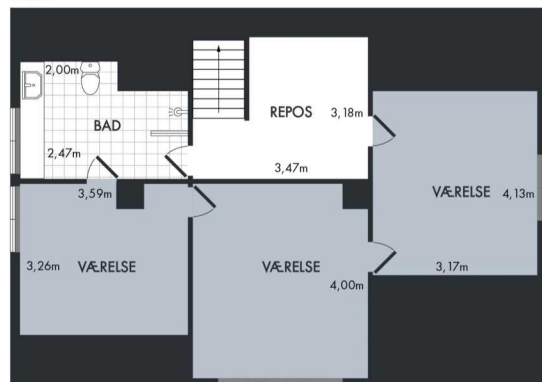
Adresse: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 51 f Nykøbing M. Markjorder
BFE-nr.: 5565174
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1925/1976

Arealer*

Grundareal udgør: 1.088 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 103 m²
Kælderareal: 20 m²
Udnyttet tagetage: 67 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Udhus: 35 m²

Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 13.12.1965 lbnr. 5447-72 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 778.000 kr.
Grundværdi: 150.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 622.400 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):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, 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: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024

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:

Brændeovn skal udskiftes ved ejerskifte.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.800 Forbrug: 27,64 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsopstillingens 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 D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.836	Kontantpris/udbetaling	1.450.000
Husforsikring	7.482	Halv ejerskifteforsikringspræmie	9.000
Ejendomsværdiskat	3.174	Tinglysningsafgift af skødet	10.550
Renovation	2.774		
Skorstensfejning	1.045	I alt	1.469.550
Rottebekæmpelse	63		
Ejerudgift i alt 1 år	16.374		

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/nettoydelser 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.334 md./ 100.004 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.604 md./ 79.252 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: 24.04.2024

For restkøbsummen 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: Marievej 15, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: MARIE15
Ejerudgift/md.: 1.365

Dato: 24.04.2024

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.285.596	1.382.562	1.242.314	DKK	3,16	97.834	14,25	4,87			Nej	