

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: Staghøjmøllevej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024



Beskrivelse:

Et super dejligt træhus fra 2015 med luft til vand varmepumpe og gulvvarme overalt. Huset har energimærke A2010 med et lavt forbrug på energi og en god planløsning både til helårsbolig og fritidsbolig. Huset er fritliggende på en forholdsvis åben grund med dejlig udsigt udover marker. Det er selvfølgelig muligt at beplante grunden mere, såfremt en mere lukket grund ønskes. Udover et fint stuehus er der et stort udhus i mursten på 200 m².

Velkommen indenfor i et super hyggeligt hus med følgende indretning: Entre med indgang til både et godt værelse med skabe og til et flot badeværelse med lyst inventar og bruseniche. Fra entre er der også indgang til en dejlig stue med udgang til sydvendt terrasse og også til en vestvendt overdækket terrasse. Stuen er i åben forbindelse med et fint køkken i vinkel, der har lyst inventar fra Uniform. Yderligere er der fra stuen endnu et godt værelse og bryggers, der både har vask og plads til hårde hvidevarer.

Tilhørende er et udhus i mursten med flere rum og her er bl.a. gennem port en ladebygning, der giver mange muligheder for anvendelse.

Grunden er på 1.534 m² og anlagt med stor gårdsplads og resten af grunden er mest græsplæne. Her er der virkelig god mulighed for at sætte sit eget præg på beplantning mv. og lave den have, som ønskes, såfremt nuværende er for åben.

Er du på udkig efter et godt hus med en god økonomi på energi og en fin indretning i en hyggelig stil, så er muligheden her. Ejendommen kan både benyttes til helårs- eller fritidsbolig og yderligere får man et godt udhus til mange formål.

Ejendommen er beliggende få km. fra Limfjorden / god strand og bl.a. også Sillerslev Havn og landsbyen Ø. Assels, som både har Dagli Brugs, købmand og en del lokale aktiviteter. Bus kører lige forbi.

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: Staghøjmøllevvej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024



Entre



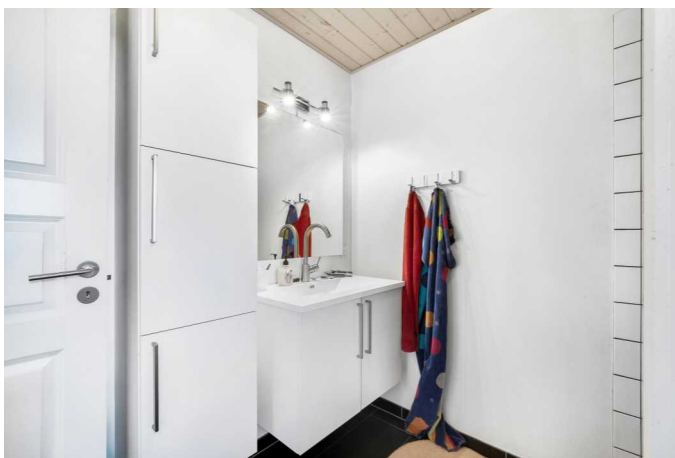
Entre



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Staghøjmøllevvej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Staghøjmøllevvej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024



Køkken



Udsigt



Udsigt



Køkken



Køkken



Værelse



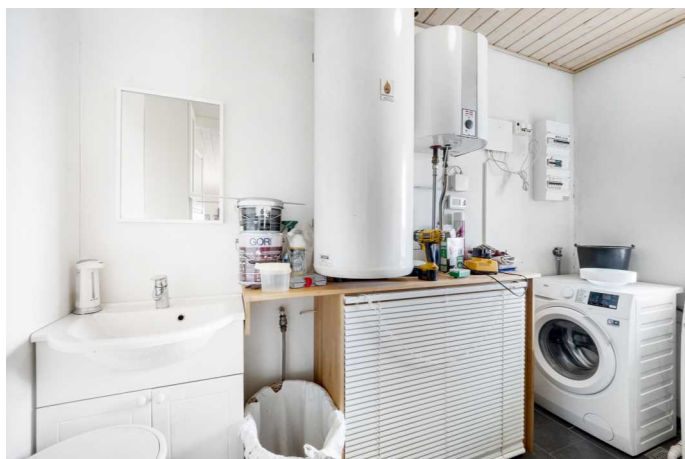
Anja Hensberg

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

Adresse: Staghøjmøllevej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



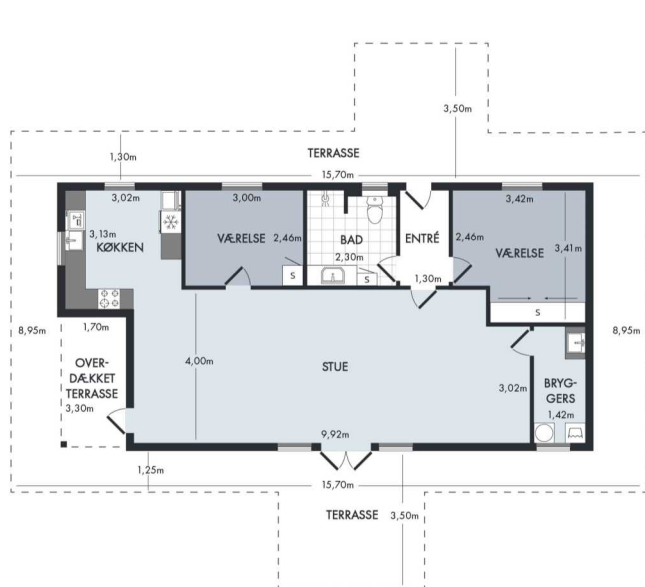
Anja Hensberg

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

Adresse: Staghøjmøllevej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Staghøjmøllevej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 i Ø. Assels By, Ø. Assels
BFE-nr.: 3447490
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe - luft til vand
Opført/ombygget år: 2015

Arealer*

Grundareal udgør:	1.534 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	95 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	200 m ²
- heraf Udhus	200 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk forvaltning

- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	600.000 kr.
Grundværdi:	121.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	480.000 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, Køle- / Fryseskab 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: Staghøjmøllevej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bærer delvis præg af, at være et rygerhjem.

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 4.298 Forbrug: 2.493,00 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - luft til vand

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgiften er beregnet ud fra elpris i 2015. Se kWh.

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 A2010.



Anja Hensberg

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

Adresse: Staghøj møllevej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.481	Kontantpris/udbetaling	695.000
Husforsikring	3.605	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Ejendomsværdiskat	2.448	Tinglysningsafgift af skødet	6.050
Renovation	2.774		
Rottebekæmpelse	36	I alt	709.050
Ejerudgift i alt 1 år	10.344		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.027 md./ 48.323 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.189 md./ 38.269 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: 18.04.2024

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: Staghøj møllevej 7, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: STAG7
Ejerudgift/md.: 862

Dato: 18.04.2024

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