

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: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024



Beskrivelse:

Dejlig villa på 129 m² i 1 plan beliggende på en velanlagt grund nær både indkøb, skole, aktiviteter mv. En villa, der kan benyttes af alle aldersgrupper.

Villaen fremstår i en god stand med en charmerende bolig, der har følgende indretning: en god og praktisk baggang med indgang til bryggers / vaskerum med bord, vask og plads til hårde hvidevarer. Herfra er der en fordelingsgang, et lyst og velholdt badeværelse med bruseniche. Fordelingsgangen er ud i et med åben entre, hvorfra der også er åben forbindelse til et super dejligt køkken med tilbygget karnap. Stor fin vinkelstue med brændeovn, og med udgang til en vestvendt overdækket terrasse, som forlænger udelivet. Yderligere er der 2 værelser og et soveværelse med skabe. Der er gulvvarme i køkken og fordelingsgang. Gasfyr fra 2017.

En virkelig fin bolig i en lys og imødekommende stil med en god og åben indretning.

Velanlagt grund med flisebelagt parkering ved vejen og med videre gang ned til både baggang og entre. Villaen ligger tilbage på grunden, og giver dermed en god vestvendt have med både terrasse / delvis overdækket, og en velanlagt have med græsplæne. Bag villaen er der også god plads med flisebelagt terrasse, gangareal og græsplæne. Her er yderligere et udhus i træ med hobbyrum og plads til div. redskaber mv.

Alt i alt en god og imødekommende villa på en dejlig grund i et godt område i Nykøbing.

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: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Bagindgang



Bryggers



Badeværelse



Entre / gang



Anja Hensberg

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

Adresse: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024



Køkken



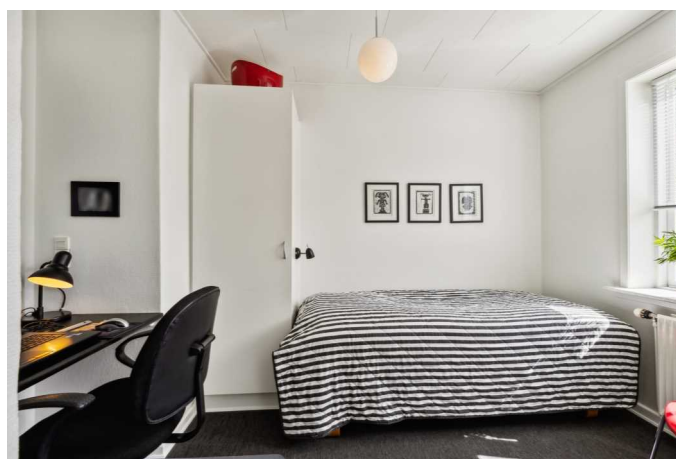
Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



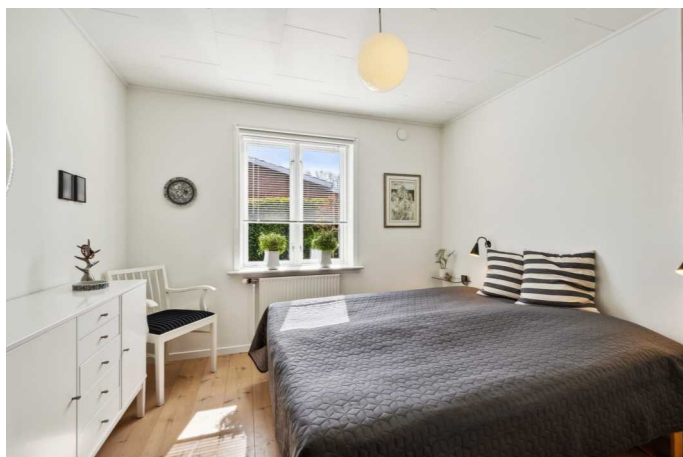
Anja Hensberg

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

Adresse: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024



Soveværelse



Soveværelse



Stue



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024



Stue



Overdækket terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



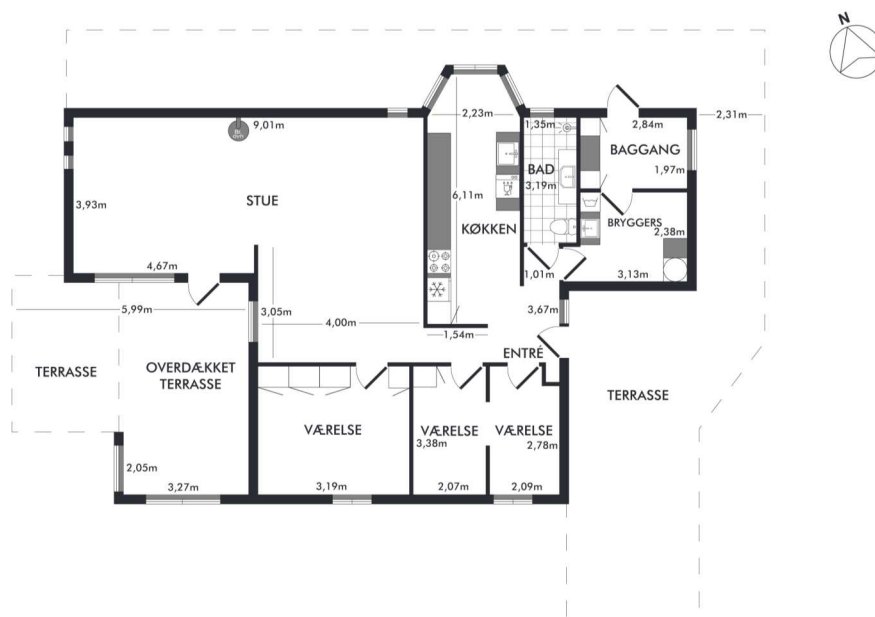
Anja Hensberg

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

Adresse: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermødelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 1 bbs Dueholm, Nykøbing M. Jorder
BFE-nr.: 5568225
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1963/1981

Arealer*

Grundareal udgør: 871 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 129 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Andre bygninger: 12 m²
- heraf Udhus 12 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 08.09.1900 lbnr. 911703-72 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 04.04.1903 lbnr. 911704-72 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 16.06.1966 lbnr. 2567-72 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv, forbud mod oplagsplads, fabriksdrift mv

Elinstallationsrapport:

Fejl 7 i rapporten vil blive udbedret.
En eller flere RCD'er (HFI- eller HPFI-afbrydere) kobler ikke ud indenfor strømgrænsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 815.000 kr.
Grundværdi: 268.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 652.000 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, 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: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024

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:

Sælger har søgt kommunen om tilladelse til overdækket terrasse - afventer tilladelse hertil.

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 1.729,00 m3 gas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn - skal udskiftes ved ejerskifte

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbrug: Sælger har et årsforbrug på 857 m2 gas + 4 rummeter brænde.

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 ulovlige installationer.

Energimærkning: Energimærke D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	3.966	Kontantpris/udbetaling	1.025.000
Husforsikring	6.527	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.629
Ejendomsværdiskat	3.325	Tinglysningsafgift af skødet	8.050
Renovation	2.853		
Skorstensfejning	1.050	I alt	1.041.679
Rottebekæmpelse	50		
Ejerudgift i alt 1 år	17.771		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.901 md./ 70.812 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.676 md./ 56.114 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: 25.04.2024

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: Svalevej 61, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.025.000

Sagsnr.: SVAL61
Ejerudgift/md.: 1.481

Dato: 25.04.2024

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