

Salgsopstilling

Adresse: Sallingsundvej 11, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-001572
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

I hyggelige Nykøbing Mors kan I nu blive en del af byens gode sammenhold med jeres nye hjem her på Sallingsundvej 11. Her får I skønne rammer for jeres nye base i en by, der er i rivende udvikling og byder på lidt af det hele. Velkommen til!

Den flotte murstensvilla velkommer jer med en åben og lys entré, hvor man rigtig kan lande i hjemmet. Herfra har I på venstre hånd indgang til det rummelige køkken med gode opbevaringsmuligheder og plads til et lille spisebord, hvor børnenes lektielæsning kan klares, mens forældrene laver aftensmaden. Hertil er den rummelige stue, hvor I får rigelig plads til at indrette jer med plads til det store spisebord, hvor familie og venner fra nær og fjern kan samles, mens I i den anden ende af stuen kan nyde afslapning til en god serie i jeres sofaarrangement ved brændeovnen. Fra stuen har I også udgang til en hyggelig overdækket terrasse, hvor forårets første spæde solstråler kan nydes til morgenkaffen.

I stueplan finder I også boligens første toilet, mens det andet er at finde på 1. sal. Her er også boligens 2 flotte værelser med alverdens indretningsmuligheder. Plads bliver ikke en mangelvare her i jeres nye hjem, for I har en hel kælder med intet mindre end 3 disponible rum, fyrrum samt badeværelse med sauna. Jeres placering i Nykøbing Mors dækker jer kort sagt ind med alt, I skal bruge i hverdagen - og mere til! Indkøbsmuligheder er der rigeligt af, og den første finder i kun 800 meter fra hjemmet, mens flere forskellige er at finde inde i byens midte. Børnene kan selv gå i skole kun 600 meter fra hjemmet, mens gymnasiet er lige ved siden af. Nykøbing Mors byder på et aktivt foreningsliv med plads til store og små, mens der heller ikke er en finger at sætte på hverken kulturliv, spændende forretninger og spisesteder samt et spændende havnemiljø.

Book jeres fremvisning nu!

Vigtig information:

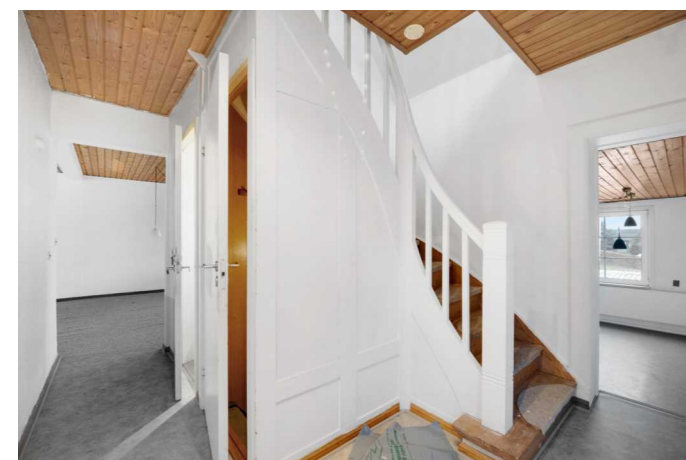
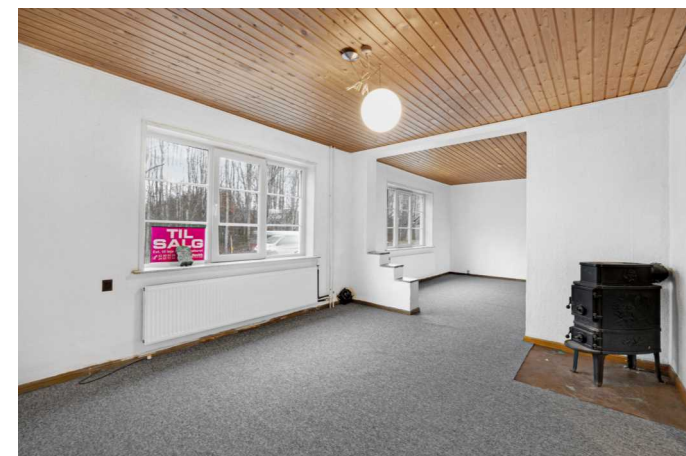
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Ann Rosenskjold

Adresse: Sallingsundvej 11, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: 198AR-001572
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

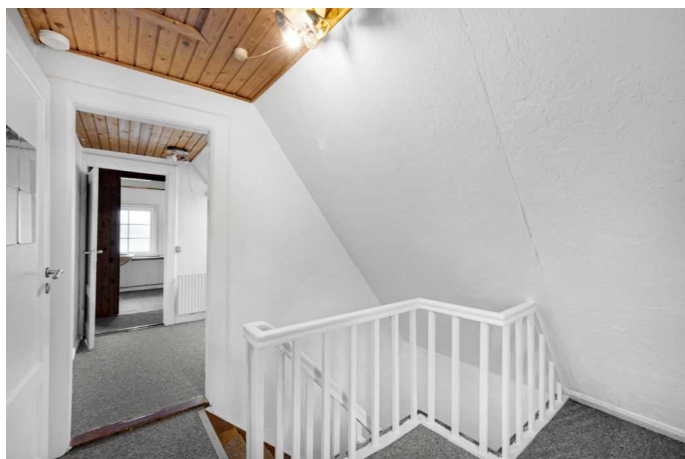
Dato: 30.04.2024



Adresse: Sallingsundvej 11, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-001572
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 30.04.2024



Adresse: Sallingsundvej 11, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: 198AR-001572
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 30.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sallingsundvej 11, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-001572
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	1 afi Dueholm, Nykøbing M. Jorder m.fl.
BFE-nr.:	5567634
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1938/1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	750.000 kr.
Grundværdi:	215.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	600.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	172.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	770 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
Kælderareal:	63 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

1. 04.10.1938--911189-72 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1. 04.10.1938--911189-72 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Nykøbing, Faarup øst
Kommuneplan: Nykøbing, Faarup vest

Tinglyste servitutter:

1. 04.10.1938--911189-72 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1. 04.10.1938--911189-72 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Grundejerforening: Ja

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sallingsundvej 11, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: 198AR-001572
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 30.04.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.979 Forbrug: 1.937,00 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme og Brændeovn

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Adresse: Sallingsundvej 11, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-001572
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.060	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.632	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	150	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	550	I alt	kr.	910.250
Renovation, ANSLÅET	kr.	2.600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring, ANSLÅET	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1 år		14.492			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.197 md./ 62.363 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.117 md./ 49.403 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2024
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/landingsside>

Adresse: Sallingsundvej 11, Nykøbing Mors, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 198AR-001572
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 30.04.2024

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