

Salgsopstilling

Adresse: Antoinettebro 14, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 198AR-001538
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

På Antoinettebro 14, der ligger for sig selv i grønne vidder blot 10 kilometer fra Nykøbing Mors, finder I denne bolig, hvor I får alle muligheder for at placere jer som stor eller mindre familie. Kom indenfor!

I huset her får I en planløsning, der strækker sig over 150 kvadratmeter. Fra entréen har I indgang til de to rummelige stuer, der er i åben forbindelse med køkkenet. Herudover byder huset på en fordelingsgang, der åbner op til de 3 værelser, stort badeværelse samt fyrrum. Fra fyrrummet har I indgang til lade og stald, der altså også giver jer plads til at invitere firbenede beboere indenfor i både store og små størrelser.

Til grunden har I en dejlig grøn have, hvor I har fin plads til at indrette jer med alt fra gyngestativ til drivhus og træterrasse. I får gode kvadratmeter at boltre jer på, så det er kun jeres fantasi, der sætter grænserne.

Med nøglerne til boligen her placerer I jer på den naturskønne ø Mors, og adressen her ligger blot 10 kilometer fra Nykøbing Mors. Byen her byder jer på alt, I behøver i hverdagen af indkøbsfaciliteter, skole og børnehaver samt et aktivt byliv med foreningsliv og kulturliv. Herudover får I spændende forretninger og spisesteder midt i byen samt et hyggeligt havnemiljø.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Antoinettebro 14, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 198AR-001538
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 30.04.2024



Adresse: Antoinettebro 14, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 198AR-001538
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

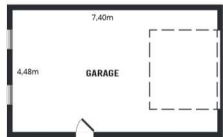
Dato: 30.04.2024



Adresse: Antoinettebro 14, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 198AR-001538
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 30.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Antoinettebro 14, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 198AR-001538
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 3 g Frøslev By, Frøslev
BFE-nr.: 3441563
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 497.000 kr.
Grundværdi: 137.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 397.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 109.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 1.327 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 150 m²
- heraf Garage 34 m²
- heraf Udhus 48 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Andre bygninger: 82 m²
- heraf Garage 34 m²
- heraf Udhus 48 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:

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):
Hårde/hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Antoinettebro 14, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 198AR-001538
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 30.04.2024

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 22.190 Forbrug: Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 G.

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

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: Antoinettebro 14, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 198AR-001538
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.028	Kontantpris/udbetaling	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	1.677	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Husforsikring	kr.	5.500	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.800	I alt	kr.	558.150
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	100	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.		
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	550			
Ejerudgift i alt 1 år		12.655			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.179 md./ 38.151 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.518 md./ 30.216 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: Antoinettebro 14, Frøslev, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 198AR-001538
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

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