

Salgsopstilling

Adresse: Nykøbingvej 21A, Askov, 4440 Mørkøv
Kontantpris: kr. 2.498.000Sagsnr.: EK-0020-2230
Ejerudgift/md.: kr. 1.467

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Opdag denne perle af en muremestervilla, beliggende i et fredfyldt hjørne af Askov, hvor naturens ro og byens faciliteter går op i en højere enhed. Denne ejendom på Nykøbingvej 21A er en sand oase for dem, der søger en hverdag omgivet af skønhed og harmoni.

Denne klassiske villa fra 1910 er nænsomt renoveret og udvidet, så den i dag fremstår med 180 m² velindrettet boligareal, der elegant kombinerer det moderne med det historiske. Her er plads til hele familien med seks rummelige værelser, der inviterer til samvær og privatliv.

Når du træder ind i den store hall, mødes du af et skakternet gulv, der leder dig videre til hjemmets hjerte - en hyggelig spisestue, der åbner op til en solrig terrasse og en betagende udsigt til den omkringliggende skov. Her kan du nyde solens stråler fra morgen til aften og lade op i den gamle have, der byder på både frugttræer og blomsterpragt.

Hjemmets bibliotek med det originale loft fra 1910 er et kapitel for sig og skaber en atmosfære, hvor tiden synes at stå stille. Her kan du fordybe dig i bøgernes verden eller blot nyde stilheden, der kun brydes af naturens egne lyde.

Ejendommen ligger diskret placeret mellem Stigs Bjergby og Mørkøv, hvor du kan opleve det rige dyreliv og de økologiske marker. Med Mørkøv station tæt på er det nemt at pendle til både Holbæk og København, og med skole, indkøb og fritidsaktiviteter inden for rækkevidde, er dette hjem det perfekte valg for familien, der ønsker det bedste fra både by og natur.

Lad dig forføre af denne idylliske muremestervilla, der tilbyder en unik kombination af historisk charme og moderne komfort, alt sammen i en ramme, hvor naturen er din nærmeste nabo. Velkommen til Nykøbingvej 21A - et hjem, hvor drømme bliver til virkelighed.

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: Mette Pedersen

Adresse: Nykøbingvej 21A, Askov, 4440 Mørkøv
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: EK-0020-2230
Ejerudgift/md.: kr. 1.467

Dato: 23.07.2024



Adresse: Nykøbingvej 21A, Askov, 4440 Mørkøv
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: EK-0020-2230
Ejerudgift/md.: kr. 1.467

Dato: 23.07.2024



Adresse: Nykøbingvej 21A, Askov, 4440 Mørkøv
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: EK-0020-2230
Ejerudgift/md.: kr. 1.467

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nykøbingvej 21A, Askov, 4440 Mørkøv
Kontantpris: kr. 2.498.000Sagsnr.: EK-0020-2230
Ejerudgift/md.: kr. 1.467

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	90 b Stigs Bjergby By, Stigs Bjergby m.fl.
BFE-nr.:	8261700
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.507.000 kr.
Grundværdi:	546.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.205.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	436.800 kr.

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

Grundareal udgør:	1.501 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	103 m ²
Kælderareal:	8 m ²
Udnyttet tagetage:	77 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type. jf., OIS.dk

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.01.2022 lbnr. 1013609478 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: f057f776-9abb-45a6-aab3-66332e5362f7
Nr. 2 lyst d. 13.01.1916 lbnr. 910180-21 Tillægstekst Dok om vandløb mv Vedr. 17y
Nr. 3 lyst d. 05.10.1961 lbnr. 7066-21 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A Filnavn: 21_A_590
Nr. 4 lyst d. 01.07.1970 lbnr. 8250-21 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 11B Filnavn: 21_K_46

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** NejTilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nykøbingvej 21A, Askov, 4440 Mørkøv
Kontantpris: kr. 2.498.000Sagsnr.: EK-0020-2230
Ejerudgift/md.: kr. 1.467

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.826 Forbrug: 2.392,70 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Der er bemærkninger med: Ulovlig elinstallationer.

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

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.

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.

Olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen jf., BBR-meddelelsen

Adresse: Nykøbingvej 21A, Askov, 4440 Mørkøv
 Kontantpris: kr. 2.498.000

 Sagsnr.: EK-0020-2230
 Ejerudgift/md.: kr. 1.467

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.149	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.498.000
Grundskyld	kr.	3.538	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Husforsikring	kr.	4.065	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	12.167
Røttebekæmpelse, 2023	kr.	83		kr.	
Renovation, grundgebyr jf. kommune	kr.	2.026	I alt		2.527.017
Renovation, Rest- og madaffald beholder - tømning hver 2. uge 240 L jf. kommune	kr.	855	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Renovation, 240 L beholder til glas/papir jf. kommune	kr.	385	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Renovation, 240 L beholder til plast/metal jf. kommune	kr.	505	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		17.605			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.198 md./ 170.373 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.332 md./ 135.984 år v/26,26%
 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: 23.07.2024
 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>

Adresse: Nykøbingvej 21A, Askov, 4440 Mørkøv
 Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: EK-0020-2230
 Ejerudgift/md.: kr. 1.467

Dato: 23.07.2024

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