

## Salgsopstilling

Adresse: Vittrupvej 34, Ørding, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: 198AR-001478  
Ejerudgift/md.: 919

Dato: 11.04.2024



### Beskrivelse:

I Øster Assels på skønne Mors finder I denne villa på Vittrupvej 34. Huset her ligger roligt for sig selv og giver jer rige muligheder for at sætte jeres eget præg på rammerne for jeres nye hjem.

Stueplan byder jer på entré, hvorfra I har indgang til køkkenet og herfra den store stue. På den anden side af entréen findes husets badeværelse samt fyrrum, mens I ligeledes har udgang til husets garage ved siden af et stort disponibelt rum. På førstesalen får I fra reposen indgang til 2 store og rummelige værelser. Huset giver jer rammerne for at danne jeres eget personlige hjem, og I har frie rammer til at indrette jer, som det står, eller I kan give det en kærlig hånd, så det passer lige til jeres behov!

Placerer I jer i Ørding, kommer I til at være beboere i en hyggelige landsby. Her får I både friskole og lokal købmand samt forsamlingshus. Fra adressen på Vittrupvej 34 har I blot en 10 minutters køretur i bil til den hyggelige by Nykøbing Mors med alt, hvad den byder jer af indkøbsmuligheder (Netto, Rema, Lidl og Løvbjerg mfl.), gymnasier, restauranter, hyggeligt havnemiljø samt kulturliv. &nbsp;Nykøbing Mors er landskendt for det årlige kulturmøde, som trækker folk til fra nær og fjern – alt sammen i én by.

Huset ligger 8 min. kørsel fra Sillerslev Havn, hvor der er lækkert havnemiljø og mulighed for at nyde en sodavand eller is på havnens spisested. Om sommeren er der store lystbåde i havnen og hele året er der industribåde.

Vi glæder os til at arrangere jeres fremvisning, som kan bookes allerede 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.

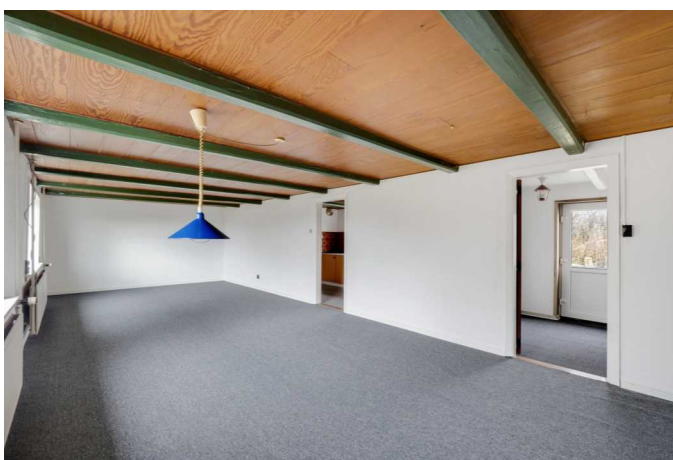
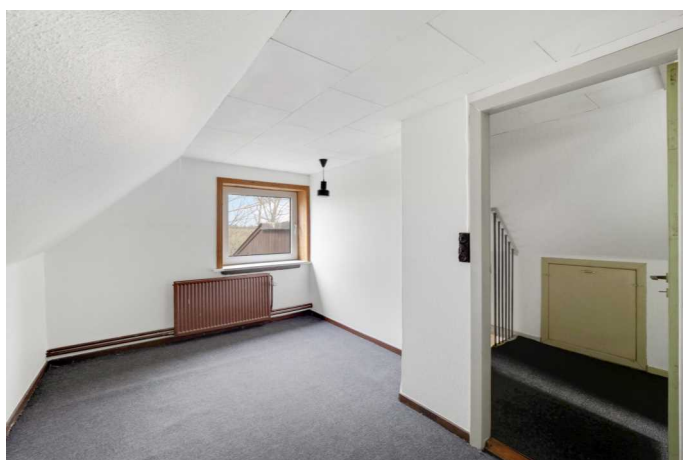
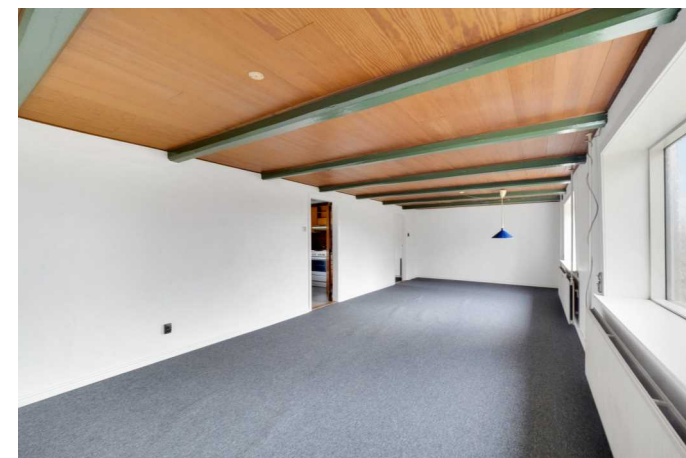
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Vittrupvej 34, Ørding, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: 198AR-001478  
Ejerudgift/md.: 919

Dato: 11.04.2024

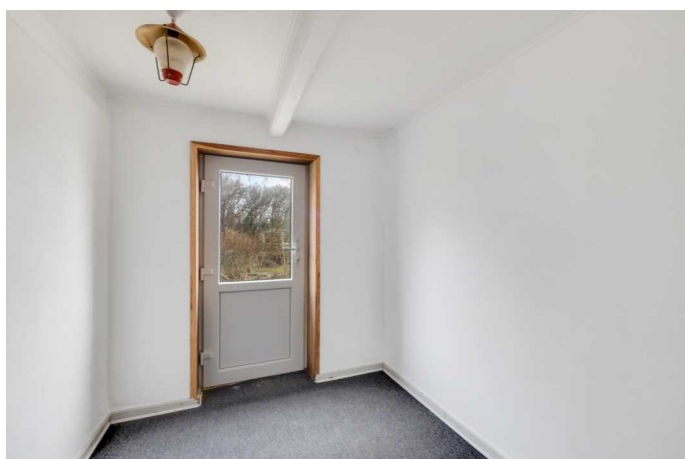
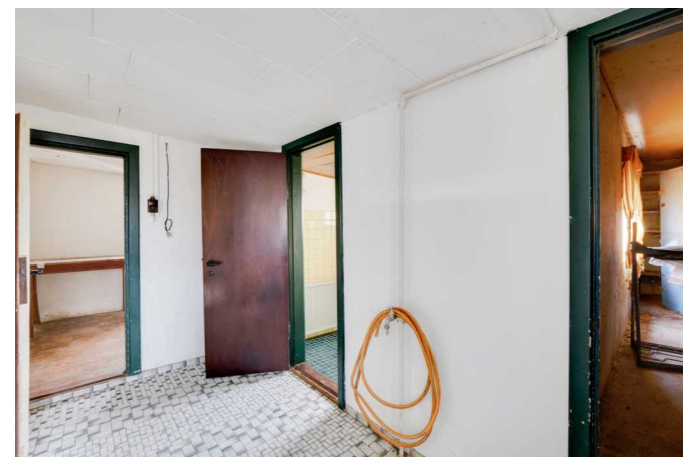




Adresse: Vittrupvej 34, Ørding, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: 198AR-001478  
Ejerudgift/md.: 919

Dato: 11.04.2024



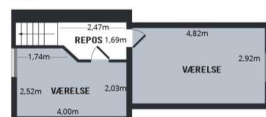
Adresse: Vittrupvej 34, Ørding, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 495.000Sagsnr.: 198AR-001478  
Ejerudgift/md.: 919

Dato: 11.04.2024

STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vittrupvej 34, Ørding, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: 198AR-001478  
Ejerudgift/md.: 919

Dato: 11.04.2024

**Ejendomsdata:**  
**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 45 b Ørding By, Ørding  
BFE-nr.: 3446982  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1917

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 224.000 kr.  
Grundværdi: 95.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 179.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 76.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

Grundareal udgør: 1.064 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsattest  
Hovedbyg. bebyg. areal: 70 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 44 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 30 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 44 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 44 m<sup>2</sup>  
  
Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)  
- af dato: 03.03.2021

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Vides ikke

**Tinglyste servitutter:**

**Offentlige planer m.v.:**

**Tilbehør:**

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Alle hårde/hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vittrupvej 34, Ørding, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: 198AR-001478  
Ejerudgift/md.: 919

Dato: 11.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Forsikringsforhold:</u></b><br/>Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:<br/>Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja<br/>Forbehold: INDSÆT HER EVT. FORBEHOLD PÅ FORSIKRING!</p>                                                                                                                      |
| <p><b><u>Forbrugsafhængige udgifter:</u></b><br/>Årligt varmekonsum:<br/><br/>Udgift kr.: 38.665                      Forbrug: 3.763,00 Liter fyringsgasolie<br/>Udgiften er beregnet i år: 2021<br/>Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed<br/>Oplysningerne stammer fra: Energimærke<br/>3.763 Liter fyringsgasolie 36.053 kr<br/>1.306 kWh elektricitet 2.612 kr</p>                                                                   |
| <p><b><u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u></b><br/>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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.</p>                                                                     |
| <p><b><u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u></b><br/>Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.<br/><br/>Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.<br/><br/>Energimærkning: Energimærke G.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u></b><br/><br/>Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:<br/>Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab</p> <p><b><u>Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:</u></b><br/>Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.</p> <p>Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.</p> <p>Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Adresse: Vittrupvej 34, Ørding, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: 198AR-001478  
Ejerudgift/md.: 919

Dato: 11.04.2024

| Ejerudgift 1. år:         | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |
|---------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Grundskyld                | 1.163  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | 495.000 |
| Husforsikring             | 5.500  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4.850   |
| Ejendomsværdiskat         | 914    | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                  | 8.000   |
| Renovation                | 2.800  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 507.850 |
| Rottebekæmpelse, ANSLÅET  | 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 | 550    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| Ejerudgift i alt 1 år     | 11.027 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.883 md./ 34.594 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.282 md./ 27.380 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: 11.04.2024

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: Vittrupvej 34, Ørding, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 495.000

Sagsnr.: 198AR-001478  
Ejerudgift/md.: 919

Dato: 11.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |