Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Salgsopstilling

Adresse: Morsingvej 3, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 445.000

Sagsnr.: SU-0000-8628
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 19.03.2024



Beskrivelse:

I det naturskønne Mors' grønne landskaber omringet af blå horisonter i fjorden finder I her på Morsingvej 3 en velindrettet, flot familievilla i landsbyen Tæbring. Med kvadratmeterne fordelt på gode fællesrum og flotte værelser i 2 plan, sikres I skønne rammer for jeres nye base. Velkommen!

Jeres første møde med hjemmet er den indbydende fordelingsentré, der giver jer åben adgang til samtlige af stueplans rum samt 1. sal. Turen rundt starter i køkkenet, der fremstår rummeligt og velholdt med flot skabs- og bordplads samt et hjørne, hvor et mindre spisebord kan placeres. På den anden side af entréen er de 2 rummelige stuer en suite, der med fordel kan indrettes som spise- og opholdsstue. Her er flere flotte, velholdte detaljer fra husets oprindelse, der tilfører charme, og det fantastiske lysindfald i den ene stue med udgang til terrasse og have sætter prikken over i'et. Fra både køkken og stue kan I tilmed nyde udsigten til fjorden.

I stueplan finder I boligens 2 første værelser såvel som et anvendeligt disponibelt rum, en mellemgang med plads til vaskefaciliteter samt badeværelse og opbevaring. På 1. sal fører en repos jer ind i boligens yderligere 5 rum, der kan anvendes som alt fra værelser til opbevaring og hjemmekontor.

Til villaen er et stort værksted på omtrent 100 kvadratmeter, der på nuværende tidspunkt anvendes som tømrerværksted. Hertil er et lager på cirka 50 kvadratmeter, et udhus på omkring 30 kvadratmeter samt garage og carport.

I Tæbring bliver I del af et hyggeligt lille lokalsamfund med kort til fjorden og skøn natur. Indkøb, skole, daginstitution og fritidsliv kan I nå i nærliggende Vester Hvidbjerg under 6 kilometer fra hoveddøren, mens I kan finde flere indkøbsmuligheder, kulturliv, et skønt havnemiljø og meget mere i Nykøbing Mors kun 18 kilometer afsted.

Book fremvisningen 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: Mette Pedersen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Morsingvej 3, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 445.000

Sagsnr.: SU-0000-8628
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 19.03.2024



Set fra vejen



Have



Stue



Stue



Spisestue



Køkken

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1a

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Morsingvej 3, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 445.000

Sagsnr.: SU-0000-8628
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 19.03.2024



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værksted

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1b

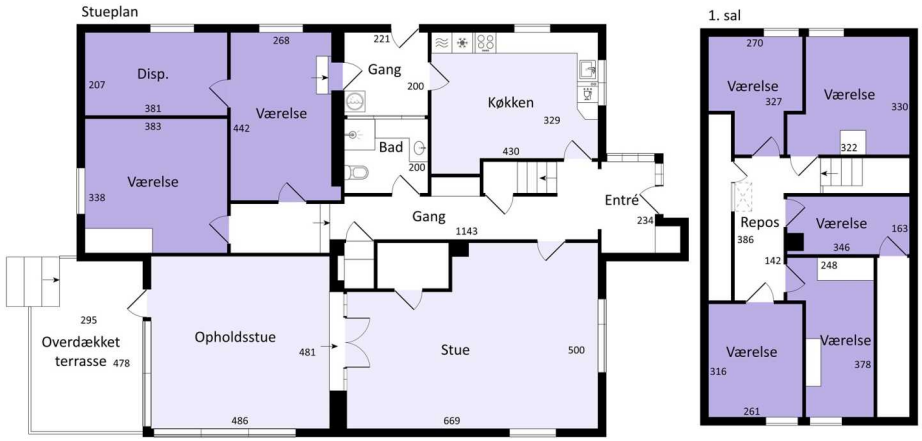
Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Morsingvej 3, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 445.000

Sagsnr.: SU-0000-8628
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 19.03.2024



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1c

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Morsingvej 3, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 445.000

Sagsnr.: SU-0000-8628
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 19.03.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	6 v Tæbring By, Tæbring
BFE-nr.:	3445563
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1955/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	330.000 kr.
Grundværdi:	139.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	264.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	111.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.412 m²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Erhvervsareal:	225 m²
Hovedbyg. bebyg. areal:	158 m²
Kælderareal:	0 m²
Udnyttet tagetage:	55 m²
Boligareal i alt:	213 m²
Andre bygninger:	255 m²
- heraf Garage	30 m²
- heraf Erhverv	60 m²
- heraf Værksted/erhverv	165 m²
Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	21.04.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 16.10.1963 lbnr. 907221-72 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 08.09.1981 lbnr. 7024-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 10.2, Vedr 27P
Filnavn: 72_H_501

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033
Lokalplan:
10.2
10.1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch Opvaskemaskine, Voss Ovn, Gram Køleskab, AEG Glaskeramisk Kogeplade,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Morsingvej 3, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 445.000

Sagsnr.: SU-0000-8628
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 19.03.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 67.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Fyringsgasolie kr. 64.900
El til opvarmning kr. 2.900

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 F.

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.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Morsingvej 3, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 445.000

Sagsnr.: SU-0000-8628
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 19.03.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Grundskyld	1.701
Husforsikring	6.358
Ejendomsværdiskat	1.346
Renovation	2.650
Skorstensfejning	1.260
Rottebekæmpelse	53
Ejerudgift i alt 1 år	13.369

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	445.000
Tinglysningsafgift af skødet	4.550
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	457.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 2.588 md./ 31.054 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.049 md./ 24.584 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: 19.03.2024
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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Morsingvej 3, Tæbring, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 445.000

Sagsnr.: SU-0000-8628
Ejerudgift/md.: 1.114

Dato: 19.03.2024

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Nej

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE