

Salgsopstilling

Adresse: Rovvigen 3, Vester Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 198AR-003170
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

På Rovvigen 3 møder I denne store villa. Her placerer I jer i landsbyen Vester Jølby i et hus med en masse charme og stil, som I kan holde som det står eller sætte jeres eget præg på med en modernisering.

Når I kommer ind i boligen, mødes I af den store åbne entré, hvorfra I har indgang til husets 3 yderst anvendelige værelser. På den anden side af entréen møder I den store vinkelstue, der grundet de mange gode kvadratmeter giver jer alle muligheder for at indrette jer, som I ønsker jer. I finder ligeledes husets rummelige køkken samt badeværelse i stueplan.

I kælderplan får I en gang, 2 disponible rum samt fyrrum. På førstesalen er ét stort disponibelt rum, der bare venter på jeres idéer og ønsker til at opføre, hvad I måtte ønske jer af ekstra rum til boligen heroppe. Herudover er der carport og skur med til boligen foruden den fine have med overskueligt stykke græsplæne. På en kort køretur får I alt, hvad I skal bruge af hverdagens fornødenheder i Øster Jølby. Her har I indkøb, skole og aktivitetsliv, mens I også kun har 15 minutter til Nykøbing Mors, der byder jer på fine forretninger og spisesteder samt kultur i lange baner og hyggeligt havnemiljø.

Vi glæder os til at arrangere jeres fremvisning!

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.

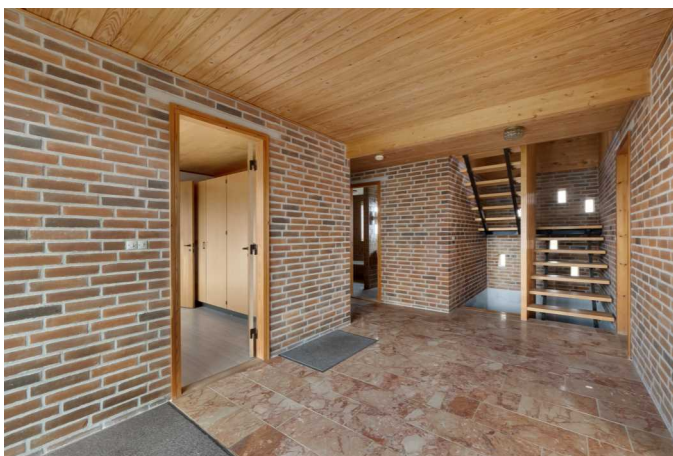
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Rovvigen 3, Vester Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 198AR-003170
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

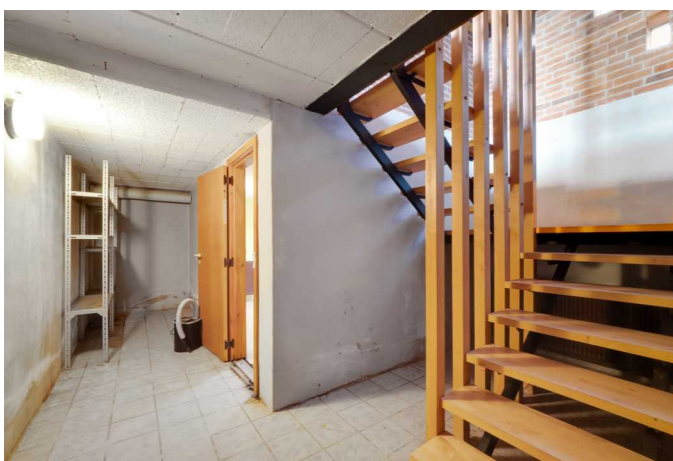
Dato: 14.06.2024



Adresse: Rovvigen 3, Vester Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 198AR-003170
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 14.06.2024



Adresse: Rovvigen 3, Vester Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 535.000Sagsnr.: 198AR-003170
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 14.06.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rovvigen 3, Vester Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 198AR-003170
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	15 p V. Jølby By, Dragstrup
BFE-nr.:	3436154
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	451.000 kr.
Grundværdi:	122.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	360.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	97.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.652 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	159 m ²
Kælderareal:	56 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:

Tinglyste servitutter:

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: Rovvigen 3, Vester Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 198AR-003170
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 14.06.2024

<u>Forsikringsforhold:</u> 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:
<u>Forbrugsafhængige udgifter:</u> Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 34.636 Forbrug: 4,09 Liter fyringsgasolie Udgiften er beregnet i år: 2021 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel Oplysningerne stammer fra: Energimærke
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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.
<u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> 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 E.

<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> 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 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. 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Rovvigen 3, Vester Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 198AR-003170
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.840	Kontantpris/udbetaling	kr.	535.000
Grundskyld	kr.	1.493	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.	548.150
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		12.283			

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 3.110 md./ 37.322 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.463 md./ 29.562 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: 14.06.2024
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: Rovvigen 3, Vester Jølby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 198AR-003170
Ejerudgift/md.: kr. 1.024

Dato: 14.06.2024

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
Ingen													