

Salgsopstilling

Adresse: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Med sin helt fantastiske placering tæt på centrum og skønne grønne områder, finder I her på Enghavevej 3 et mulighedsrigt rækkehus beliggende på en blindvej ugeneret fra trafikken og byens larm. Det hyggelige rækkehus dækker jer ind med en fornem og mulighedsrig planløsning, hvor de kreative ideer kan sættes fri - Helt perfekt til parret, den mindre børnefamilie eller studiekammeraterne der ønsker at finde noget sammen.

Første møde med jeres nye hjem starter i entréen, hvor I herfra har adgang til boligens badeværelse, trappen der fører op til 1.salen samt stuen med åben forbindelse til køkkenet. Turen rundt starter i boligens leverum, stuen, der byder på skønne rammer, hvor hjemmelavede middage kan nydes omkring spisebordet eller på langs i sofaen, når batterierne skal lades op efter en lang dag på arbejdet eller studiet. Køkkenet byder på flot opbevarings- og bordplads, samt et tidløst design opbygget i hvide fronter komplementeret af en mørk bordplade. Herfra har I adgang til boligens fordelingsgang, hvor I kan indrette jer med et smart opbevaringssystem.

Boligen består af 2 gode værelser, hvor I finder det ene af dem ved siden af fordelingsgangen, mens det andet er til at finde på 1.salen. Værelserne byder på gode indretningsmuligheder, hvor I med kreativ ideer kan indrette jer efter eget ønske. Når sommeren banker på, kan I direkte fra fordelingsgangen tilgå terrassen, hvor måltiderne kan nydes under den åbne himmel med udsigt til den fine private have. Dertil medfølger der et redskabsrum, hvor værktøj samt ting der ikke benyttes i hverdagen kan opbevares.

Jeres nye nærområde placeret skønt på en blindvej med meget lidt trafik i hjertet af Nykøbing M, byder på få minutters gang til havnen, grønne områder og gågaden. Blot få minutters gang/cykeltur når I den dejlige badestrand ved Lange Linje.

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: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

Dato: 14.06.2024



Adresse: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

Dato: 14.06.2024



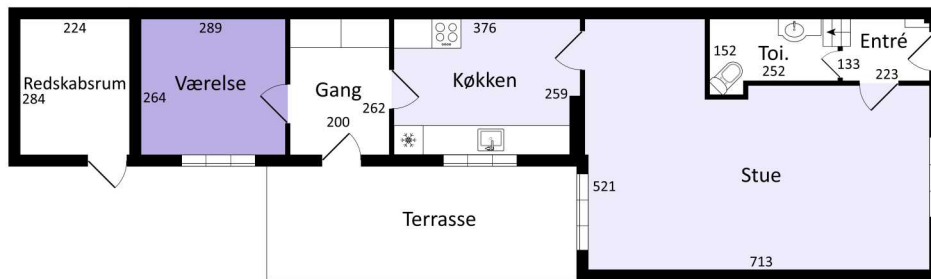
Adresse: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

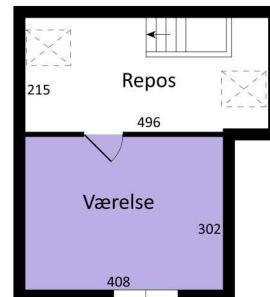
Dato: 14.06.2024



Stueplan



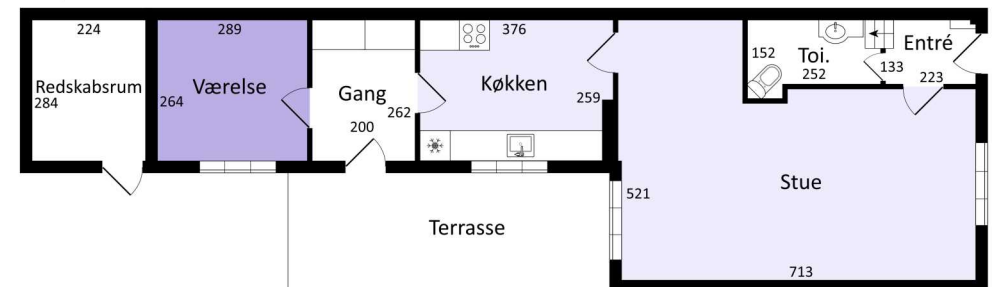
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Stueplan

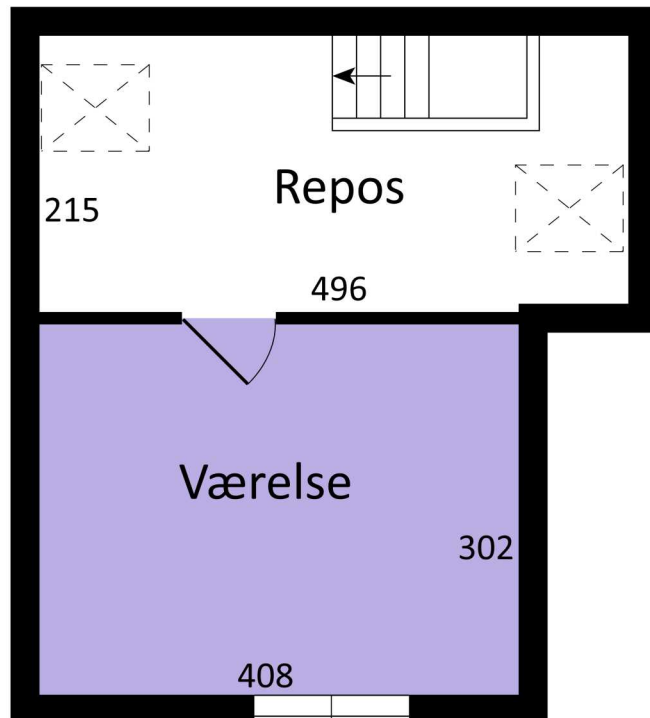


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

Dato: 14.06.2024

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	134 s Nykøbing M. Bygrunde
BFE-nr.:	5563620
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1907

Arealer*

Grundareal udgør:	150 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	79 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	18 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.05.1966 lbnr. 1709-72 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt

Kommuneplan 2021 - 2033

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	429.000 kr.
Grundværdi:	100.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	343.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	80.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch Opvaskemaskine, AEG keramisk komfur, Wasco emhætte, Gram køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmeforbruget er en beregning fra energimærket og ikke det aktuelle forbrug

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 salgsoptstillingens 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 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.

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 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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

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

Estaldo

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



Adresse: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

Dato: 14.06.2024

Adresse: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Husforsikring
Renovationkr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
1.750
1.224
27
4.831
2.395Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.498.000
4.850
8.000
510.850

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.

Ejerudgift i alt 1 år

10.227

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 2.925 md./ 35.105 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.316 md./ 27.788 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: Enghavevej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: MP-0004-1811
Ejerudgift/md.: kr. 852

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	359.188	359.188	342.490	DKK	3	25.180	22,50	4,25			Nej	