

Salgsopstilling

Adresse: Aakjærvej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.098.000Sagsnr.: SU-0014-1431
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Velkommen til "Elmely" - et indbydende hjem, hvor klassisk charme møder moderne komfort i et af Nykøbings mest eftertragtede områder. Denne rummelige villa på 171 m² er perfekt for familien, der værdsætter æstetik, funktionalitet og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder.

Hjemmets hjerte er den store stue, der flyder sammen med køkkenalrummet. Her skabes rammerne for familieliv og sociale sammenkomster. Stueetagen byder også på et praktisk bryggers, et rummeligt badeværelse og en indbydende entré, der sammen sikrer en funktionel hverdag.

Første salen er familiens private tilflugtssted med tre velproportionerede værelser og endnu et badeværelse. Det store soveværelse forkæler med et nyetablet walk-in closet, der lover orden og overskuelighed i garderoben.

Huset har nydt godt af kærlige opdateringer, herunder nye gulve, hvilket sikrer en flytteklar oplevelse for den nye ejer. Udenfor venter en lækker have, der omfavner ejendommen og inviterer til leg, afslapning og havearbejde i solens stråler.

Beliggende på en stille og rolig vej, er dette hjem ideelt for børnefamilien. Tæt på både McHolmskolen, Dueholmsskolen og McHolms børnehus, er dagligdagens logistik let og ligetil. De store værelser og den gennemtænkte planløsning sikrer, at der er plads til alle - både til leg, læring og fordybelse.

"Elmely" er mere end et hus; det er en ramme om familiedrømme og livslange minder. En sjælden mulighed for at blive en del af et hjem, hvor fortidens charme og fremtidens behov mødes i skøn forening. Velkommen hjem.

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.

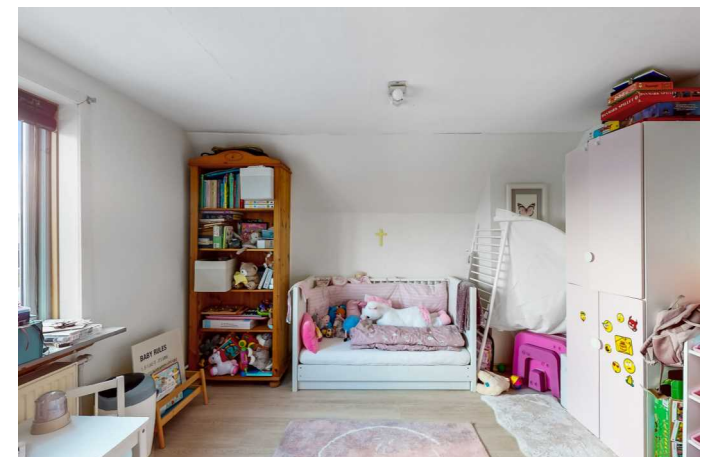
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Aakjærvej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: SU-0014-1431
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 31.08.2024



Adresse: Aakjærvej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: SU-0014-1431
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 31.08.2024



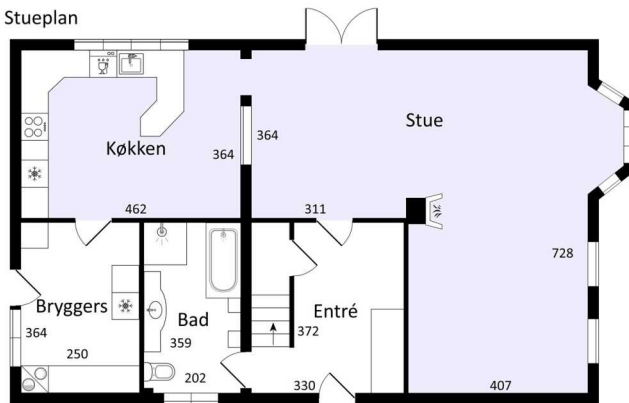
Adresse: Aakjærvej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: SU-0014-1431
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

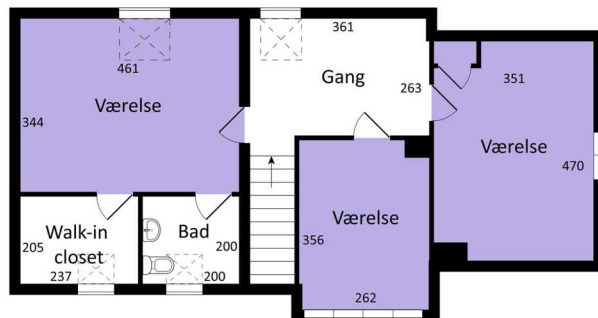
Dato: 31.08.2024



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Aakjærvej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.098.000Sagsnr.: SU-0014-1431
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	51 a Nykøbing M. Markjorder
BFE-nr.:	5565169
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1907/1976

Arealer*

Grundareal udgør:	762 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	98 m ²
- heraf Overdækket areal	26 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	73 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
- heraf Carport	25 m ²
- heraf Udhus	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021 - 2033
Nykøbing, boligområde Østre Strand**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 26.09.1908 lbnr. 910250-72 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn:
72_D_295
Nr. 2 lyst d. 25.11.1965 lbnr. 5082-72 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se aktDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	655.000 kr.
Grundværdi:	169.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	524.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	135.200 kr.

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

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

Opvaskemaskine: Siemens

Køleskab: Whirlpool

Induktionskomfur: Voss

Vandhane med kogende vand: Grohe

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Aakjærvej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.098.000Sagsnr.: SU-0014-1431
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 31.08.2024

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.948 Forbrug: 19,24 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i år 2023 kr. 24.177,03

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 salgsoptillingens 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 C.

Adresse: Aakjærvej 3, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: kr. 1.098.000

 Sagsnr.: SU-0014-1431
 Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Husforsikring
 Skorstensfejning
 Rottebekæmpelse
 Renovation, ANSLÆT

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

Pr. år

 2.672
 2.069
 4.324
 1.045
 42
 2.800
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 1.098.000
 8.450
 8.000
 1.114.450

I alt

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

12.952

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.238 md./ 74.860 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.941 md./ 59.296 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: 31.08.2024
 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: 1/2 - 1/8

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: Aakjærvej 3, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.098.000Sagsnr.: SU-0014-1431
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 31.08.2024

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:

Ingen

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

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskatereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskatereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.