

Salgsopstilling

Adresse: Grydhøjvej 18, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: EK-0016-7314
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 14.05.2024



Beskrivelse:

Forestil dig et hjem, hvor hver dag byder på en ny mulighed for at skabe minder med familien, og hvor fællesskabet i nabolaget er lige så varmt som sommersonen over Mors. På Grydhøjvej 18 i Bjergby venter dette skønne hus på 165 m², der med sin rummelighed og beliggenhed er den perfekte ramme for familielivet.

Huset står på en generøs grund på 1166 m², hvor børnenes latter kan fylde luften, mens de leger i den trygge have, og hvor aftenene kan nydes på terrassen med udsigt til den stjerneklare himmel. Her er plads til at dyrke hobbyer, etablere en køkkenhave eller blot nyde freden.

Nuværende ejere fremhæver det nære naboskab, som er en væsentlig del af livet i området. Her er man ikke alene, selvom husene ikke står skulder ved skulder. Man passer på hinanden og deler glæderne ved at bo tæt på naturens vidundere. Derudover er der en dejlig Friskole i Bjergby 1.5 km fra huset.

Fra første salen kan I nyde synet af Hanklit, en af områdets stolte turistattraktioner, og med en kort gåtur kan I mærke sandet mellem tæerne ved stranden eller følge stierne langs fjorden. De bakkede omgivelser indbyder til traveture, hvor I kan lade tankerne flyve og kroppen slappe af.

Dette hjem er mere end blot mursten; det er et sted, hvor livet leves og nydes. Det er et sted, hvor nye ejere kan fortsætte traditionen for samhørighed og skabe deres egne minder. Grydhøjvej 18 er ikke bare en adresse - det er en invitation til et liv i balance med naturen og i samklang med et kærligt fællesskab. Tag det første skridt mod jeres nye kapitel i Bjergby og oplev, hvordan livet kan og bør være.

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: Kim Hougaard

Adresse: Grydhøjvej 18, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: EK-0016-7314
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 14.05.2024



Adresse: Grydhøjvej 18, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: EK-0016-7314
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 14.05.2024



Adresse: Grydhøjvej 18, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: EK-0016-7314
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 14.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grydhøjvej 18, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: EK-0016-7314
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 14.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	5 ag Bjergby By, Bjergby
BFE-nr.:	3435434
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1948

Arealer*

Grundareal udgør:	1.166 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	98 m ²
Kælderareal:	13 m ²
Udnyttet tagetage:	67 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
- heraf Carport	33 m ²
- heraf Udhus	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	482.000 kr.
Grundværdi:	120.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	385.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	96.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.02.1949 lbnr. 901842-72 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 24.11.2014 lbnr. 1005849239 Filnavn:
fb5ca1dd-d3b2-4668-9016-bb91a3514b04

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Grydhøjvej 18, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: EK-0016-7314
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 14.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.600 Forbrug: 2.243,00 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Endvidere er der jf. energimærket yderligere kr. 6.000 - 2.524 kWh elektricitet til opvarmning af huset.

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.

Adresse: Grydhøjvej 18, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: EK-0016-7314
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 14.05.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Renovationkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
1.967
1.469
4.491
1.293
33
2.818Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 995.000
kr. 7.850
kr. 8.000
kr. 1.010.850

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

12.070

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.768 md./ 69.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.569 md./ 54.833 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: 30.04.2024
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: Grydhøjvej 18, Bjergby, 7950 Erslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: EK-0016-7314
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 14.05.2024

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

Tilbehør:
Køle - Fryseskab - Liebherr
Kummefryser 300 liter - Gram
Indbygningsskuffe og indbygningsovn - Voss/Elektrolux
Emhætte - Gorenje
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - Grundig
Tørretumbler - AEG