

Salgsopstilling

Adresse: Bjørnvadbro 44, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 375.000Sagsnr.: 198AR-001527
Ejerudgift/md.: 934

Dato: 11.04.2024



Beskrivelse:

Her på Bjørnvadbro 44 finder I en villa, der byder på alverdens muligheder. I sikres en god planløsning, der kan huse både store og små med både samlingspunkter og værelser - alt imens I befinder jer på naturskønne Mors med åbne vidder, hvor end I kigger. Velkommen til!

Entréen byder jer indenfor i jeres nye hjem, og her kan overtøjet opbevares, før I går videre indenfor. Her møder I husets hjerte - nemlig det herlige rum, der udgør køkken, spisestue og opholdsstue i åben forbindelse med hinanden. Her er rammerne skabt til, at familien kan samles over hyggelige stunder med madlavning i den fine plads i køkkenet, til lektielæsning ved spisebordet eller fredagshygge i sofahjørnet i opholdsstuen. Den gode plads åbner altså op for et hav af anvendelsesmuligheder. I stueplan har I desuden boligens rummelige badeværelse samt udgang til fyrrum.

På 1. sal mødes I af en rummelig repos, der åbner ind til de 3 fine værelser. Disse er perfekte til forældrenes soveværelse, børneværelser eller hjemmekontor - alle med flot plads og nemme at indrette. Udenfor har I den aflukkede gårdhave, hvor I sommeren over kan hygge om terrassebordet, og hvor de firbenede medlemmer af familien trygt kan lege.

Med nøglerne i hånden til huset på Bjørnvadbro 44 giver jer udover en hyggelig bolig en skøn placering midt i smukke naturområder. Her får I en rolig base med gode naboer i det lille lokalsamfund. Indenfor en radius af 5 kilometer finder I både en SPAR og Superbrugsen i Erslev og Øster Jølby, hvor også børnenes skole befinder sig. Ydermere har I under 10 minutter til Nykøbing Mors, hvor I kan nyde godt af endnu flere indkøbsmuligheder, lækre restauranter, spændende kulturliv og hyggelige butikker samt det spændende havnemiljø.

Book jeres fremvisning allerede nu, så tager vi os af resten.

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.

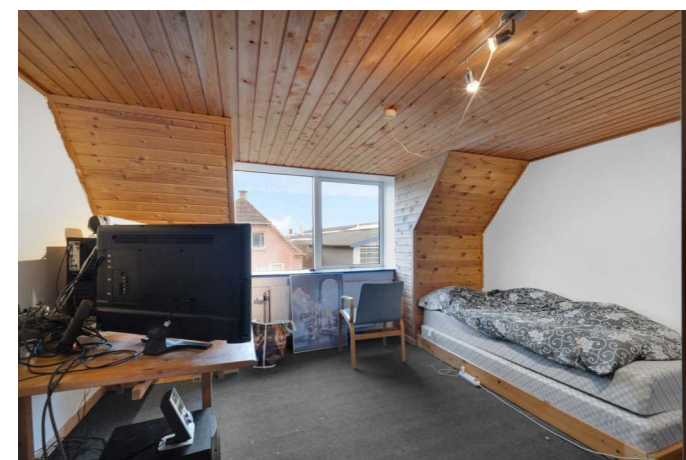
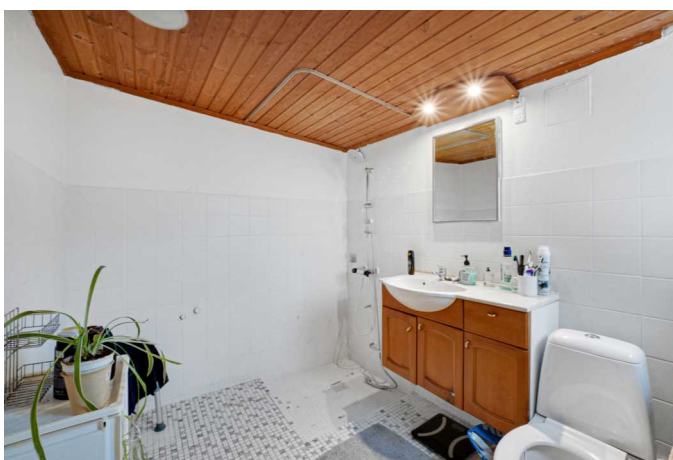
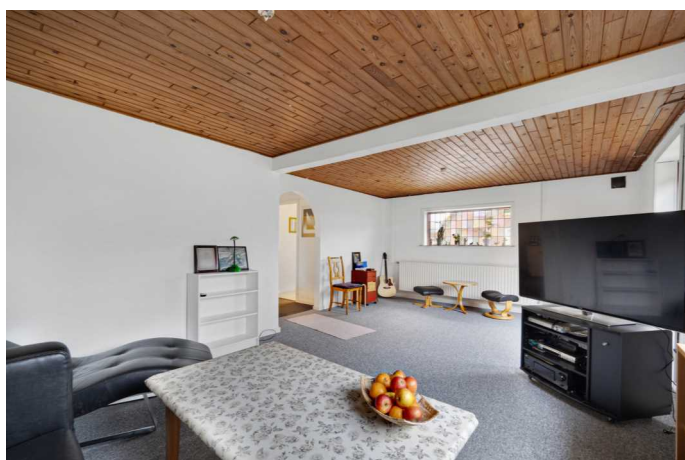
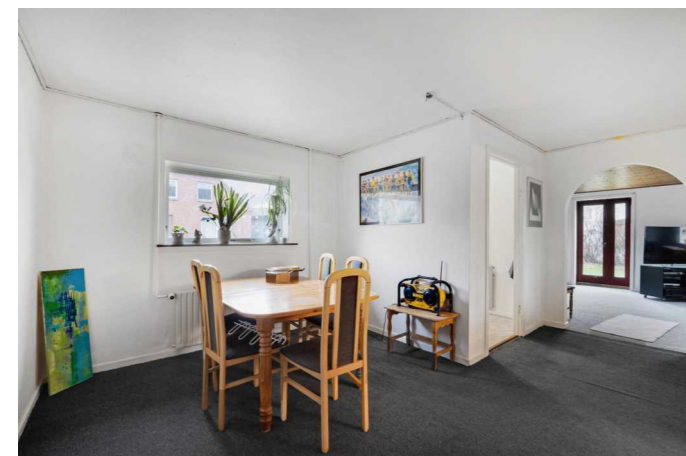
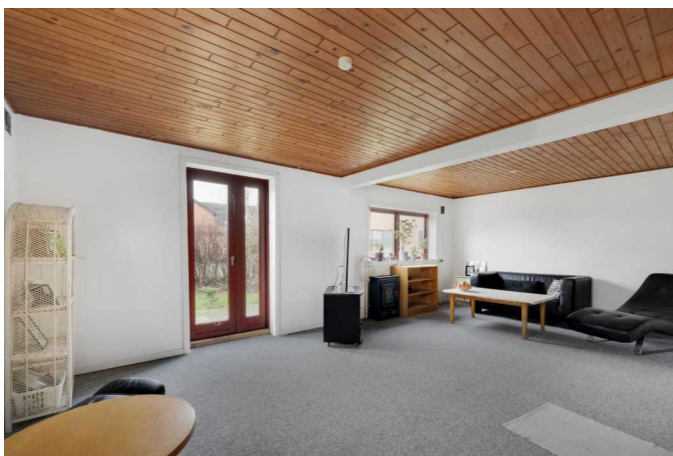
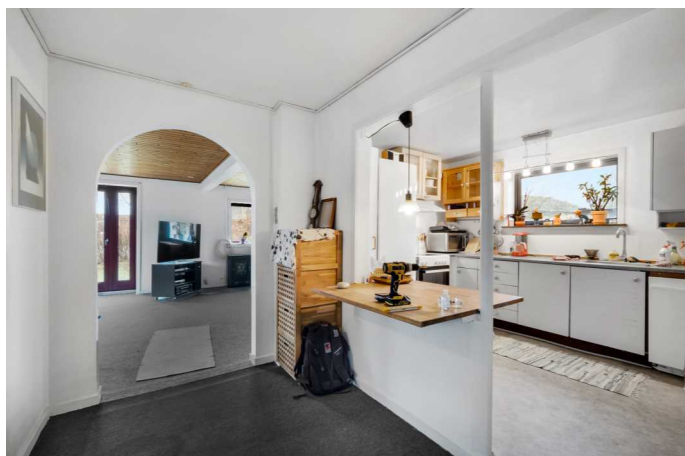
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Bjørnvadbro 44, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 375.000

Sagsnr.: 198AR-001527
Ejerudgift/md.: 934

Dato: 11.04.2024



Adresse: Bjørnvadbro 44, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 375.000

Sagsnr.: 198AR-001527
Ejerudgift/md.: 934

Dato: 11.04.2024



Adresse: Bjørnvadbro 44, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 375.000

Sagsnr.: 198AR-001527
Ejerudgift/md.: 934

Dato: 11.04.2024



Adresse: Bjørnvadbro 44, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 375.000

Sagsnr.: 198AR-001527
Ejerudgift/md.: 934

Dato: 11.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 2 q Tøving By, Galtrup
BFE-nr.: 3437872
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 294.000 kr.
Grundværdi: 99.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 235.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 79.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 635 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 72 m²
- heraf Carport 12 m²
- heraf Udhus 32 m²
Kælderareal: 5 m²
Udnyttet tagetage: 40 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Andre bygninger: 44 m²
- heraf Carport 12 m²
- heraf Udhus 32 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:

Tinglyste servitutter:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bjørnvadbro 44, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 375.000

Sagsnr.: 198AR-001527
Ejerudgift/md.: 934

Dato: 11.04.2024

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 16.443 Forbrug: ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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.

Adresse: Bjørnvadbro 44, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 375.000

Sagsnr.: 198AR-001527
Ejerudgift/md.: 934

Dato: 11.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.212	Kontantpris/udbetaling	375.000
Husforsikring	5.500	Tinglysningsafgift af skødet	4.150
Ejendomsværdiskat	1.200	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
Renovation	2.600	I alt	387.150
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	150		
Skorstensfejning, ANSLÅET	550	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	11.212		

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 2.158 md./ 25.894 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.709 md./ 20.507 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: 11.04.2024

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: Bjørnvadbro 44, Tøving, 7950 Erslev
Kontantpris: 375.000

Sagsnr.: 198AR-001527
Ejerudgift/md.: 934

Dato: 11.04.2024

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