

## Salgsopstilling

Adresse: Korsbakkevej 10, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: kr. 349.000Sagsnr.: 198AR-001477  
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

På Korsbakkevej 10 i den hyggelige landsby Bjergby finder I denne familievilla i 2 plan med 136 veldisponerede kvadratmeter.

Hvad end I er klar til at flytte ind i huset, som står med dets klassiske udtryk og indretning, eller I ønsker at sætte jeres eget præg på jeres fremtidige hjem, får I mulighed for begge dele her på adressen.

Boligkvadratmeterne i stueplan fordeler sig på den store stue med brændeovn og udgang til udestue, rummeligt køkken, fint værelse samt 2 disponible rum, badeværelse og værksted. På førstesalen får I en fin repos og 3 værelser, så boligen her giver jer altså gode muligheder for at indrette jer, hvad end I kommer som stor eller mindre familie eller par.

Til huset er en fin terrasse ud til jeres store have, der er omkranset af hæk og hegn, samt garage.

I Bjergby har I både Troldehøj-børnehaven samt Bjergby Friskole samt spejderhus, så I får et godt grundlag for at etablere familielivet i trygge omgivelser. Tæt på huset er der anlagt ny og lækker legeplads, så der er kort til aktiviteter for eventuelle børn og børnebørn.

Fra Bjergby har I 10 minutters køretur til Vilsund, der har lystbådehavn med godt og nyt anlagt slæbested og 16 minutters kørsel til Ejerslev Havn der har hyggeligt cafeteria og lystbådehavn. 5 minutters kørsel fra Bjergby finder I Superbrugsen i Ø. Jølby, som har øens flotteste og mest anerkendte slagterafdeling og en grøntafdeling som har en meget høj kvalitet til priser der er til at betale.

I har også blot 15 minutter til Nykøbing Mors og alt hvad den byder på af forskellige dagligbutikker (Netto, Rema, Lidl og Løvsbjerg mfl.), fint torv med spisesteder og udvalgsbutikker midt i byen samt et spændende og spirende havnemiljø og flotte Jesperhus Blomsterpark.

### 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.

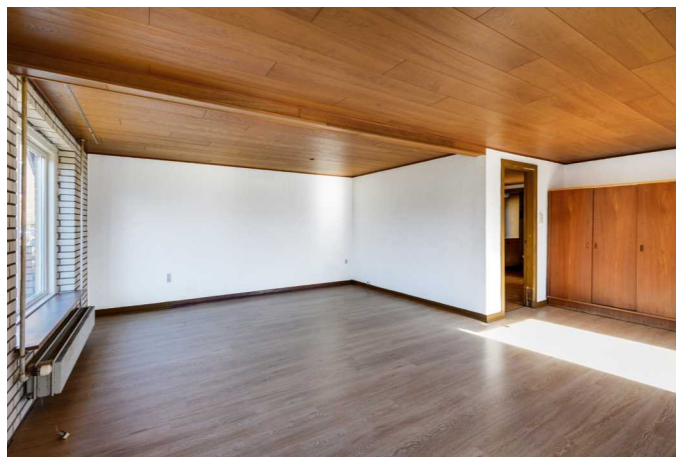
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Korsbakkevej 10, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 198AR-001477  
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 14.06.2024



# Estaldo

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

Adresse: Korsbakkevej 10, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 198AR-001477  
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 14.06.2024



Adresse: Korsbakkevej 10, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: kr. 349.000Sagsnr.: 198AR-001477  
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 14.06.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Korsbakkevej 10, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: kr. 349.000Sagsnr.: 198AR-001477  
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 14.06.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	26 Bjergby By, Bjergby
BFE-nr.:	3435619
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1927/1979

**Arealer\***

Grundareal udgør:	354 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	98 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	38 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	136 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	60 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	25 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	35 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:  
Tinglyste servitutter:****Offentlige planer m.v.:****Lokalplan:** Bjergby byområde  
**Kommuneplan:** Landsby, Bjergby**Grundejerforening:** Vides ikke**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	345.000 kr.
Grundværdi:	86.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	276.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	68.800 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**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: Korsbakkevej 10, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: kr. 349.000Sagsnr.: 198AR-001477  
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

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: INDSÆT HER EVT. FORBEHOLD PÅ FORSIKRING!

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 45.137 Forbrug: Liter fyringsgasolie  
Udgiften er beregnet i år: 2014  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Årligt varmeforbrug:**

3.832 Liter fyringsgasolie 45.137 kr.

**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 G.

**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 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.

Adresse: Korsbakkevej 10, Bjergby, 7950 Erslev  
 Kontantpris: kr. 349.000

 Sagsnr.: 198AR-001477  
 Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	1.408	Kontantpris/udbetaling	kr.	349.000
Grundskyld	kr.	1.053	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
Husforsikring	kr.	5.500	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.800	I alt	kr.	360.950
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	150			
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	550			
Ejerudgift i alt 1 år		11.461	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.		

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/nettoydelelse 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 2.018 md./ 24.220 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.599 md./ 19.187 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/landingside>

Adresse: Korsbakkevej 10, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 198AR-001477  
Ejerudgift/md.: kr. 955

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