

Salgsopstilling

Adresse: Bjørnsagervej 8, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: 198KH-003154
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Leder I efter et fælles sted for hele familien eller jeres bedste venner, finder I her på Bjørnsagervej 8 et oplagt bud. Her får I en stor ejendom med lave forbrugsomkostninger på en dejlig grund i fredelige naturomgivelser, der kan anvendes som flexbolig eller blive en god investering til udlejning. Velkommen til!

I tages imod på den store fliseterrasse med plads til hele favoritselskabet ved terrassebordet, grillen og skur. Herfra går I ind i entréen med plads til overtøjet, der fører jer ind i ejendommens store stue med stort ovenlysvindue og plads til sofaarrangement og spisebord, som alle kan samles om. I åben forbindelse hermed er køkkenet, hvor I får flot med skabs- og bordplads, når husets livretter skal kreeres i fællesskab. Herfra har I desuden udgang til have og dejlig udsigt over markerne.

I stueplan finder I hele 5 gode værelser, der alle fremstår lyse og nemme at indrette, et anvendeligt bryggers, gæstetoilet samt 2 badeværelse med vaskefaciliteter på det ene og sauna på det andet. Som prikken over i'et er der tilmed pool og spa - perfekt til lidt ekstra luksus på fridagene!

På 1. sal mødes I af endnu en fin stue, hvorfra I har adgang til en stor balkon, hvor solskin kan nydes dagen lang. Hertil er endnu et værelse, så her er i alt 15 sengepladser. Til huset er der jordvarme og solceller, der sikrer jer lave forbrugsomkostninger.

Også udendørs får I dejligt med plads til at samles, hvad end det er til boldspil på græsplænen og et glas kold vin ved terrassebordet, mens børnene leger. I vil også lægge mærke til freden i området med udsigt til marker og åbne vidder, så langt øjet rækker. Hertil har I under 15 minutter til Nykøbing Mors med by- og havneliv, under 10 minutter til Jesperhus Blomsterpark samt 10 minutter til dejlig badestrand.

Fremvisningen er kun få klik væk!

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.

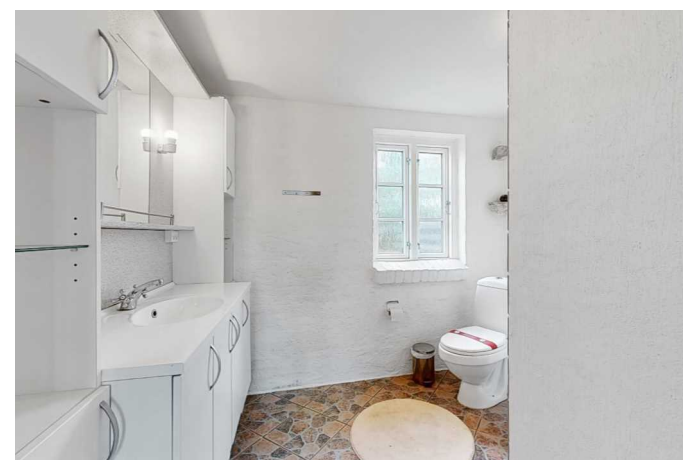
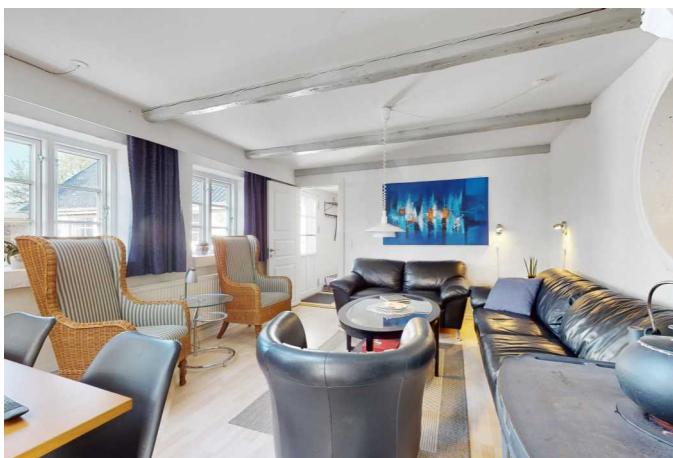
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Bjørnsagervej 8, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 198KH-003154
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

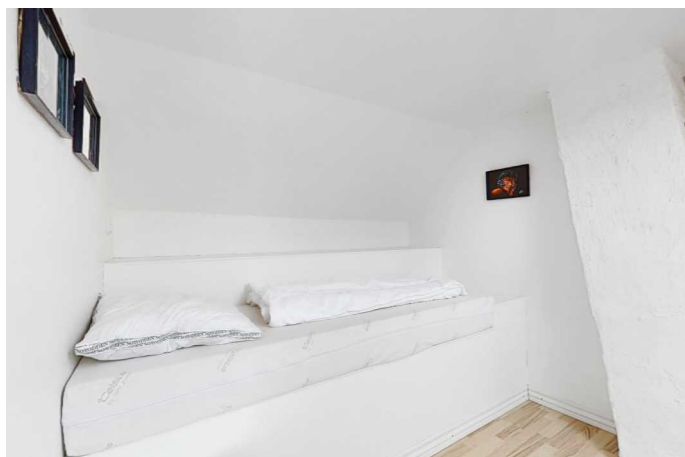
Dato: 14.06.2024



Adresse: Bjørnsagervej 8, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 198KH-003154
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 14.06.2024



Adresse: Bjørnsagervej 8, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: 198KH-003154
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bjørnsagervej 8, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 198KH-003154
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	14 p Vejerslev By, Vejerslev
BFE-nr.:	3445848
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1912/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	846.000 kr.
Grundværdi:	141.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	676.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	117.030 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.463 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	211 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	261 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Der henvises endvidere til tingbogen på tinglysning.dk

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bauknecht Opvaskemaskine Siemens Ovn Electrolux Køleskab Gorenje Vaskemaskine Bosch Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bjørnsagervej 8, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 198KH-003154
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 14.06.2024

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.041 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med: Ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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: Bjørnsagervej 8, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 198KH-003154
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.452	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	1.726	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Husforsikring	kr.	7.756	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	6.194	I alt	kr.	1.614.450
Skorstensfejning	kr.	666	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	47			
Ejerudgift i alt 1 år		19.841			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.174 md./ 110.083 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.269 md./ 87.232 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: Bjørnsagervej 8, Vejerslev, 7980 Vils
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 198KH-003154
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

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/0,5% Obligationslån	Obligationslån	656.392	656.392	472.983	DKK	0,5	32.513	26,00	4,34			Nej	