

## Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024



### Beskrivelse:

- Skøn beliggende
- Idyllisk og hyggelig grund
- Lys og imødekommende stor bolig
- Udhus med delvis isoleret værksted / garage og en lade.
- Få km. fra både Bjergby og Ø. Jølby
- Der er installeret 2 luft til luft varmepumper.

### 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: Anja Hensberg



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024

Der er installeret en luft til luft varmepumpe mod vest og en mod øst.

I frie og private omgivelser på en dejlig grund med skøn udsigt ligger denne landejendom med både bolig og passende udhus. Ejendommen er beliggende få minutters kørsel fra Bjergby og Ø. Jølby, der både har skoler, flere børnehaver, indkøb, fritidsaktivitet mv.

Ejendommen består af en vinkelbygning med en bolig på 182 m<sup>2</sup>, og et udhus på 145 m<sup>2</sup>. Boligen har indretning: stor entre / gang med adgang til en flot stue med skøn udsigt, og udgang til haven. Et rummeligt soveværelse, et værelse og et pænt gæstetoilet, og mellemgang til udhuset ligger også fra entreen, samt et viktualierum. Yderligere er der indgang til et stort bryggers med gulvvarme, skabe, og plads til hårde hvidevarer med videre adgang til et dejligt lyst badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Stort og rummeligt køkken / alrum med lyst køkken i vinkel, og god plads til spisebord. Køkken / alrummet er hyggeligt med synlige bjælker, brændeovn (skal udskiftes), og også med en skøn udsigt over markerne. Fra alrummet er der en stor stue i vinkel og endnu et værelse. Der er rig mulighed for at lave endnu flere gode værelser, da en af stuerne kan opdeles.

Der er direkte adgang fra boligen ud i udhuset, som består af fyrrum, en stor isoleret garage / værkstedsrum og en mindre ladebygning. Udhuset giver mange muligheder for benyttelse, og i laden er der høj til loft. Ejendommen er velholdt med en fin og lys bolig. Ejendommen opvarmes med pillefyr fra 2010 og fastbrændselsfyr.

En virkelig dejlig beliggenhed i rolige omgivelser som deles med et rigt dyreliv. Grunden er på 2631 m<sup>2</sup> bestående af gårdsplads med terrasse, der vender mod syd med udsyn til åbne marker. Mod vest er haven mest med træer og græsplæne, og en mindre træterrasse. På den anden side af en lille privat vej ligger en del af grunden, som er en oase og består af græsplæne, mange forskellige slags træer / frugttræer, hyggelig terrasse. Haven er idyllisk og lukket, og fremstår som et skønt fristed.

Er du til skøn natur i frie omgivelser, hvor familien har god plads både inde som ude og alligevel nær det meste, så skal du overveje at se denne ejendom.





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024



Ejendom



Have - hyggeområde



Have - hyggeområde



Stue



Stue



Udsigt til have





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024



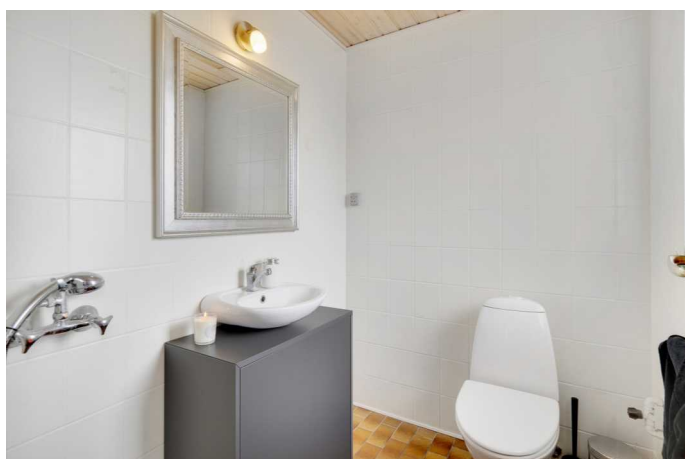
Stue



Gang



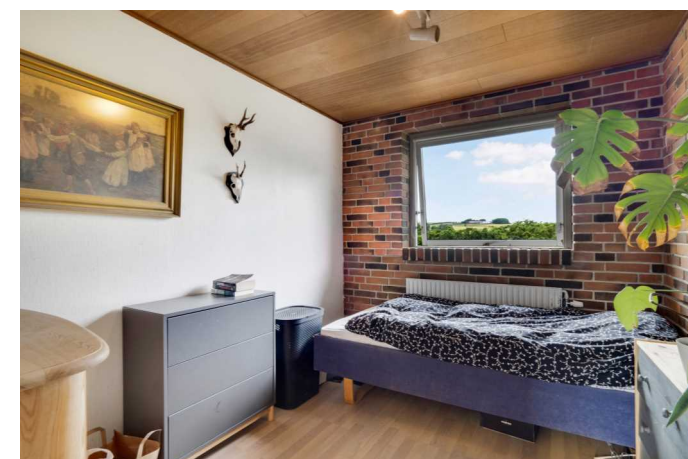
Gang



Toilet



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

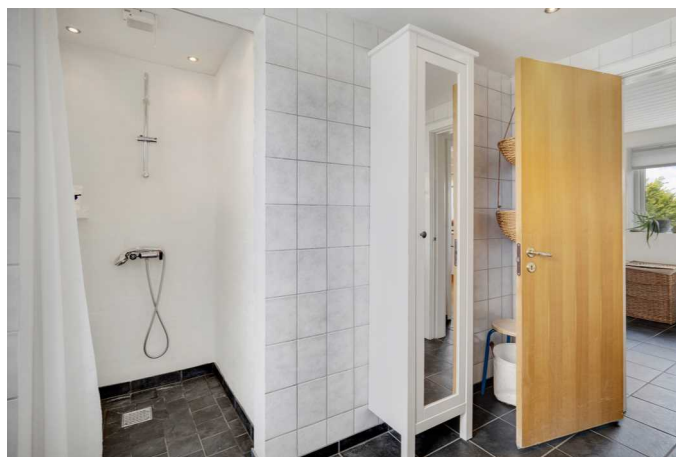
Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Køkken



Køkken





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024



Køkken



Køkken / alrum



Udsigt fra køkken / alrum



Stue



Stue



Stue





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

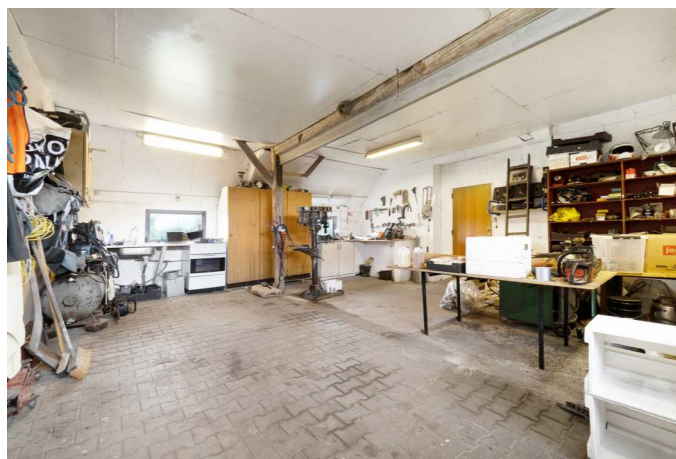
Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024



Værelse



Garage / værksted



Udsigt



Terrasse



Have



Udsigt





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024



Facade



Ejendom



Dyreliv



Facade





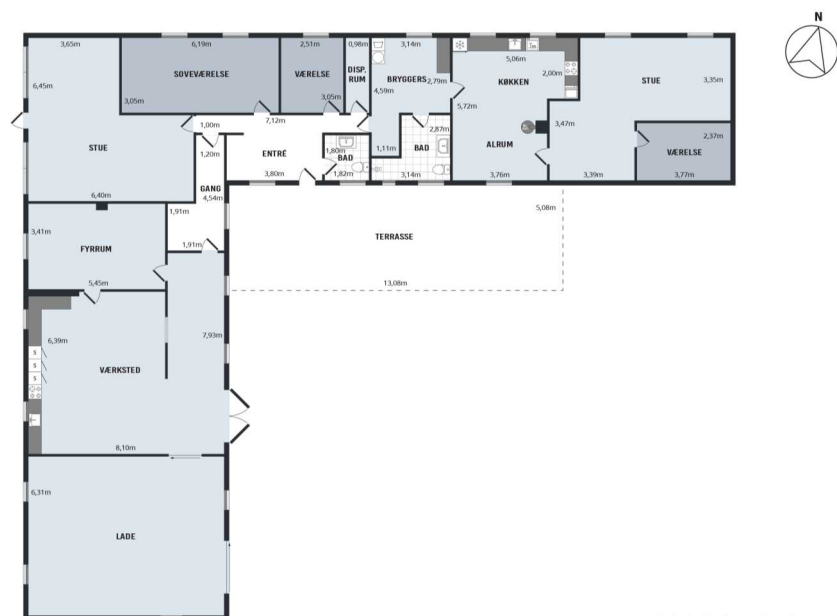
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 7 a Bjergby By, Bjergby  
BFE-nr.: 3435448  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat / fælles  
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1907/1981

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	2.631 m <sup>2</sup>
- heraf vej	86 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	182 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	182 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	145 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	145 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 507.000 kr.  
Grundværdi: 139.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 405.600 kr.  
Grundlag for grundskyld:

\* 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):  
Kogeplade med gasblus, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen er delt på 2: husforsikring kr. 5641 og Forsikring på udhus kr. 1334

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn skal udskiftes ved ejerskifte.

#### **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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.272 Forbrug: 8.944,00 kg træpiller og 732 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2012

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og 2 stik luft til luft varmepumper

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Udover pillefyret er der efter energimærket installeret 2 luft til luft varmepumper i huset. (stuerne i begge ender).**

#### 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Ulovlige elinstallationer

Energimærkning: Energimærke F.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	1.701	Kontantpris/udbetaling	650.000
Husforsikring	6.975	Halv ejerskifteforsikringspræmie	10.494
Ejendomsværdiskat	2.069	Tinglysningsafgift af skødet	5.750
Renovation	2.774		
Skorstensfejning	1.543	I alt	666.244
Rottebekæmpelse	31		
Tanktøming anslået	850		
Service - kloak	3.193		
Ejerudgift i alt 1 år	19.135		

#### 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.775 md./ 45.295 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.990 md./ 35.878 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: 24.04.2024

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/landingside>





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nordmorsvej 47, Bjergby, 7950 Erslev  
Kontantpris: 650.000

Sagsnr.: NORDM47  
Ejerudgift/md.: 1.595

Dato: 24.04.2024

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	339.266	339.266	338.657	DKK	3	32.254	15,00	4,00			Nej	