

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: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024



Beskrivelse:

Sjældent udbudt ejendom med fjordudsigt, 2 boliger, flere udhuse og 1,8 ha. grund i udkanten af Glyngøre.

- Unik ejendom.
- Fantastisk grund.
- Stuehus med 247 m2 bebygget areal.
- Oprindelig stuehus på 80 m2.
- 1,8 ha. grund med natur, bæk og fjordudsigt.
- 2 gode udhuse med god plads.
- Flot have
- Bæk i skel.
- Super idyllisk

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: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024

Sjældent udbudt ejendom i udkanten af Glyngøre, hvor der både er en skøn fjordudsigt, 1,8 ha. idyllisk grund, et fint stuehus (1970 - tilbygget i 1996), og det oprindelige stuehus, som også er bolig. Yderligere er der 2 fritliggende udhuse.

Her er så mange muligheder for benyttelse og tilmed en super charmerende og meget velanlagt grund, der både er kuperet med masser af natur, bæk i skel, område med grantræer, og en skøn have med gode detaljer og flere terrasser. Her er god plads, frisk luft, dejlig udsigt både inde som ude og tilmed nær strand, fjord, grønt område, skole mv.

En ejendom, der tilbyder mange muligheder for benyttelse, da det ekstra fritliggende hus kan benyttes til bl.a. udlejning, bed & break fast - liberalt erhverv, til flere generationer osv. Yderligere giver udhusene mulighed for lagerplads, div. indendørs hobbies og dyrehold, da ejendommen har et jordareal på 1,8 ha.

Hovedhuset har et bebygget areal på 247 m², som er fordelt med 145 m² bolig + 58 m² udestue og et integreret udhus og carport på henholdsvis 21 og 23 m². Stuehuset er fra 1970 med en flot tilbygning i 1996, hvor udestuen også fungerer som en klimaskærm. Indretning: via carport er der adgang til udestue, som også er fordelingsgang med indgang til et fint værelse, et flot badeværelse, et godt vaskerum og et viktualierum. Udestuen forsætter rundt og ender ud til haven, hvor der er flere udgange, og også indgang til fyrrum. Der er gulvvarme i værelse, badeværelse og vaskerum. Yderligere er der fra udestuen indgang til den anden del af boligen fra 1970, som består af bryggers, dejligt køkken / alrum med ø, og skøn udsigt. Herfra er der indgang til 2 værelser, et soveværelse, et badeværelse, og en stor stue i vinkel med udgang og flot udsigt over landskabet med Limfjorden i horisonten. Fra denne stue er der tilbygget endnu en stue i 1974 med pejs, og udgang til haven. Ejendommen er løbende vedligeholdt, og fremstår i en god stand.

Det oprindelige hus er fritliggende med et boligareal i 1 plan på 80 m²., og består af; Entre, badeværelse, køkken, stue med brændeovn og 2 værelser.

Udhusene består af 2 fritliggende bygninger. Det ene har været stald og med sine 205 m². er der mange muligheder for benyttelse. Det andet er på 74 m² og tidligere været hønsehus.

Grunden skal ses og mærkes, da den rummer så mange gode detaljer og fremstår velanlagt og meget idyllisk. Her kan familien boltre sig med leg, dyr, hobbies eller blot nyde den friske luft ved bæk, og i en dejlig have med skøn udsigt over egen grund og Limfjorden. Der er et større område som er beplantet med grantræer. Virkeligheden overgår evnen til at beskrive denne del og skal derfor opleves. Der kan være en ekstra indtægt i form af udlejning og salg af grantræer.

En unik ejendom med en fantastisk beliggenhed i frie omgivelser og stadig nær by, strand, skole, indkøb mv.

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024



Udsigt fra stuen / terrasse



Foto fra grunden



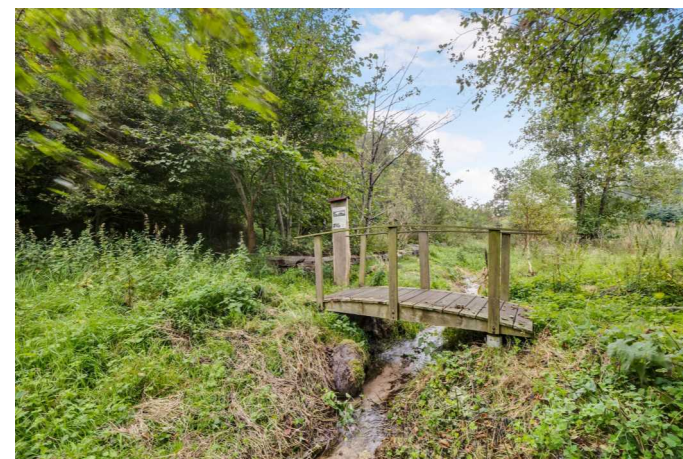
Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

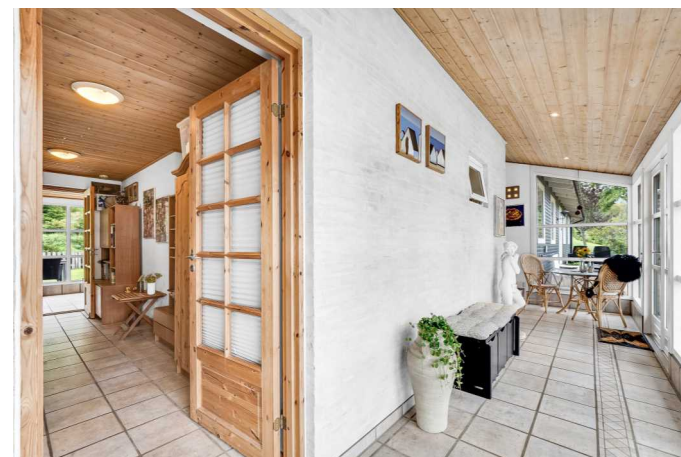
Dato: 23.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Udestue



Badeværelse



Badeværelse



Udestue



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024



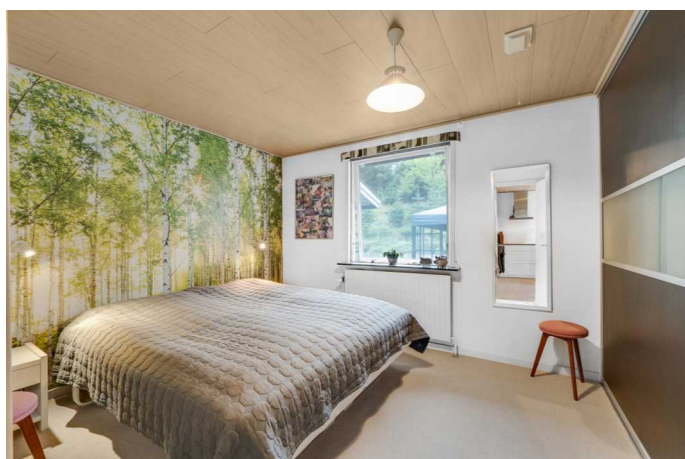
Køkken-almrum



Køkken-almrum



Køkken-almrum



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024



Værelse



Stue



Stue



Udsigt fra stuen



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024



Stue



Udestue



Udestue



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024



Ejendommen



Ejendommen



Entre 2A



Køkken 2A



Stue 2A



Stue 2A



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024



Stald - udhus



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Skive
Matr.nr.: 3 æ Glyngø By, Glyngøre m.fl.
BFE-nr.: 10054851
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyning / Glyngøre vand
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:olie + el i gl. stuehus
Opført/ombygget år: 1900/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.174.000 kr.
Grundværdi: 1.168.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.739.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør: 18.305 m²
- heraf vej 1.492 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 247 m²
- heraf Garage 23 m²
- heraf Udhus 21 m²
- heraf Udestue 58 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 225 m²
Andre bygninger: 279 m²
- heraf Udhus 74 m²
- heraf Udhus 205 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 30.08.1918 lbnr. 952184-71 Tillægstekst Dok om færdhedsret mv
Nr. 2 lyst d. 25.07.1932 lbnr. 952188-71 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1K, 27B, Filnavn: 71_F_255
Nr. 3 lyst d. 19.04.1955 lbnr. 952185-71 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 28.07.1964 lbnr. 952193-71 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1K, 27B, 3AN Filnavn: 71_K_356
Nr. 5 lyst d. 20.11.1978 lbnr. 952195-71 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 27B Filnavn: 71_A_674
Nr. 6 lyst d. 12.08.1983 lbnr. 13109-71 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 7 lyst d. 07.06.1988 lbnr. 7504-71 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv Filnavn: 71_E_530
Nr. 8 lyst d. 09.09.1996 lbnr. 21646-71 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 71_B_1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine + div. hårde hvidevarer i 2A

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: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringsoplysning undervejs.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen består af 2 boliger:

Strømhuse 2 og 2A. Boligarealet og værelser er sammenlagt i denne opstilling. Se beskrivelse og plantegning.

Ejerudgifter er ligeledes sammenlagt.

Dog er udregning på varmen indsat på nr. 2 og beskrevet nedenfor for 2A under energimærket.

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.: 21.800 Forbrug: 1.810,00 L olie

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Olie + el i gl. stuehus

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs og brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ovennævnte er for Strømhuse 2 og beregning for 2A: Energimærke F - årsudgift kr. 17.800. Brænde (1,5 rummeter) kr. 3000 + 14.800 El (10.991 kWh.)

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 D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	10.839	Kontantpris/udbetaling	3.200.000
Ejendomsværdiskat	8.870	Halv ejerskifteforsikringspræmie	12.000
Renovation	6.020	Tinglysningsafgift af skødet	21.050
Skorstensfejning	2.166	I alt	3.233.050
Rottebekæmpelse	136		
Tanktømning	900		
Vedligeholdelse af vej	300		
Ejendomsforsikring anslået	8.500		
Ejerudgift i alt 1 år	37.731		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.280 md./ 219.363 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.559 md./ 174.709 år v/26,50%
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: 23.04.2024

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/landingsseite>



Anja Hensberg

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

Adresse: Strømhuse 2, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: STRM2
Ejerudgift/md.: 3.144

Dato: 23.04.2024

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