

Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 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: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 18.10.2024



Beskrivelse:

226 m2 charmerende hus midt i Glyngøre med 64 m2 udhus.

I det hyggelige område omkring havnen i Glyngøre ligger dette charmerende hus, der har en ekstra afdeling i boligen med eget bad og the-køkken. Her er muligheden for at bo central med få meter til både indkøb / havn, og den idylliske atmosfære, som Glyngøre byder på. Huset rummer mange muligheder og efter en kærlig hånd, vil kombinationen af en dejlig bolig, grund med parkering og flere udhuse være ideel for mange. Måske endda have en form for udlejning af den lille selvstændige afdeling i boligen.

Boligen har følgende indretning: entre i åben forbindelse med gang, hvorfra der er indgang til begge vinkler af boligen. Fra entreen er der indgang til et gennemgangsværelse eller nok nærmere en spisestue, hvorfra der både er indgang til entre fra gaden med trappe til 1. sal, og også til en hyggelig stue med udsigt til gaden og dør med udgang til terrasse. Yderligere er der fra fordelingsgangen indgang til et stort værelse, et køkken med plads til spisebord og udsigt til gårdhave. Fra køkkenet er der endnu en fordelingsgang, hvorfra der er et pænt badeværelse og adgang til både den lille afdeling og udhuset. Den lille afdeling, som også har egen indgang fra gadesiden, består af et værelse, et pænt køkken og badeværelse. Udhuset har et godt dips. rum, som kan benyttes til mange formål og herfra er der direkte udgang til garagen med et fyrrum i vinkel.

1. salen er indrettet med opgang i stue med udsigt over området og et kig til fjord og Sallingsundbroen. Fra stuen er der 2 gode værelser. Grunden er anlagt med forhav og rundt om hjørnet er der stort flisebelagt område til parkering, indkørsel til garage og indtil flere hyggeområder med bl.a. en overdækket terrasse.

En ejendom som rummer mange muligheder, der er beliggende lige midt i den idylliske del af Glyngøre med hyggelig gader, flotte bygninger, havneområde og ikke mindst et godt lokalt miljø.

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

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

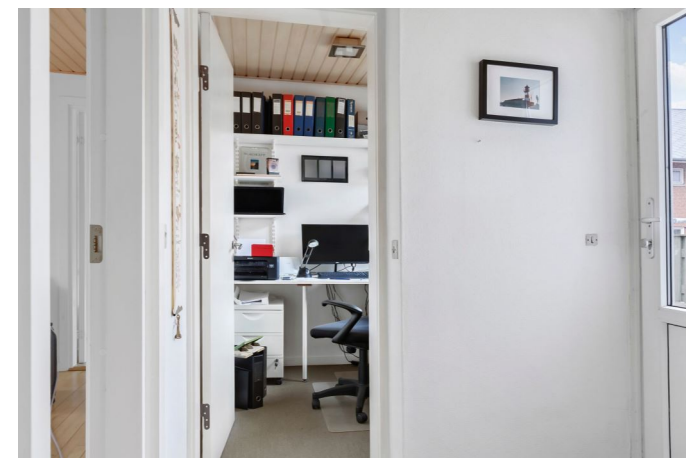
Dato: 18.10.2024



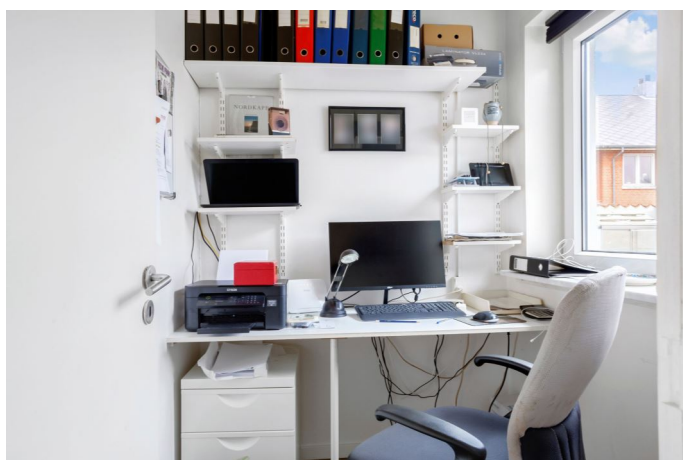
Bredgade



Ejendommen



Kontor



Kontor



Spisestue / værelse



Stue

Adresse: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 18.10.2024



Stue



Stue



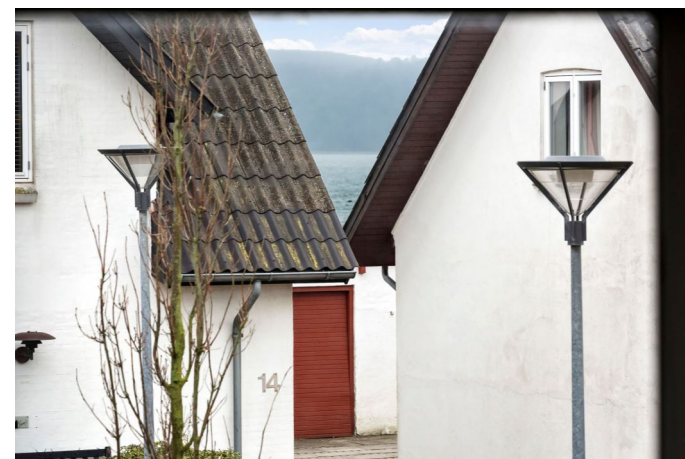
Køkken



Badeværelse



Stue 1. sal



Udsigt 1. sal



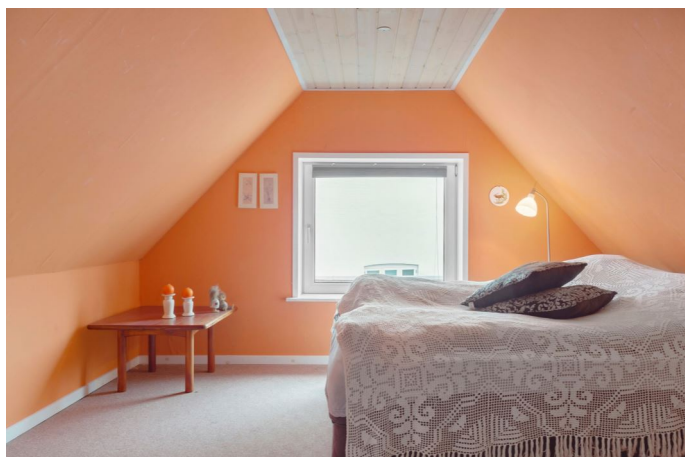
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 18.10.2024



Værelse 1. sal



Ejendommen



Værelse (selvstændig afdeling)



Værelse (selvstændig afdeling)



The-køkken



The-køkken



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 18.10.2024



Badeværelse (selvstændig afdeling)



Ejendommen



Ejendommen



Overdækket terrasse



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 18.10.2024





Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 18.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	5 k Glyngø By, Glyngøre
BFE-nr.:	4067836
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1900/1994

Arealer*

Grundareal udgør:	797 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	205 m ²
- heraf Garage	42 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	63 m ²
Boligareal i alt:	226 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
- heraf Carport	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.03.1905 Dok om skelkonstatering Filnavn: 71_A_410
Nr. 2 lyst d. 07.12.1906 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 25.07.1932 Dok om byggelinier mv AKT 71_E_530
Nr. 4 lyst d. 20.06.1957 Dok om udsigt mv
Nr. 5 lyst d. 21.08.1965 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.284.000 kr.
Grundværdi:	300.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.027.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.
Køleskab og Keramisk Komfur (The-køkken).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 18.10.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der foreligger ingen oplysninger pt.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen er et dødsbo og sælges med ansvarsfraskrivelse.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.500 Forbrug: 8,70 t træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 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 installationer

Energimærkning: Energimærke E.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 18.10.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.239	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.336	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.065	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Skorstensfejning	kr.	880	I alt	kr.	811.650
Rottebekæmpelse	kr.	78			
Husforsikring anslået	kr.	7.500			
Ejerudgift i alt 1 år		20.097			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.504 md./ 54.049 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.584 md./ 43.003 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 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: 18.10.2024
For restkøbsummen 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: 1/2 - 1/8

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

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bredgade 13, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: BREDE13
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 18.10.2024

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