

## 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: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025



### Beskrivelse:

Hyggelig og velholdt villa, der løbende fra 2008 er renoveret og moderniseret med bl.a. vinduer, tag, isolering, og derudover fremstår boligen i en lys og indbydende stil med en god indretning. Villaen er beliggende i Durup by, der har en del at tilbyde, også til den lille familie. Grunden er 739 m<sup>2</sup> og rummelig, da hele arealet ligger samlet bag huset.

Sammenbygget med villaen er et større udhus, som består af garage, hobbyrum og et disp. rum. Via hobbyrum er der indgang til boligen, som har følgende indretning; stor entre med el-gulvvarme, trappe til 1. sal, og med indgang til et lyst badeværelse med el-gulvvarme, bruseniche og plads til vaskesøjle. Dejligt køkken / alrum med lyst inventar, og god plads til spisebord. I åben forbindelse fra køkkenet er en hyggelig stue med gulvvarme og udsigt til vejen.

1. salen har stor repos, som kan benyttes til kontor eller lign. og herfra er der 2 store værelser.

Grunden er anlagt med flisebelagt indkørsel i vinkel til garage, hvorfra der er direkte adgang til hobbyrum med indgang til entreen. Resten af grunden er en stor og hyggelig have med træer i skel og en fin terrasse.

Alt i alt en god og velholdt villa med en central beliggenhed i Durup, se mere på [www.durupby.dk](http://www.durupby.dk)

Boligen står tom og kan overtages efter ønske.

### 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: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025



Have



Set fra vejen



Entre



Entre



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025



Køkken



Køkken / alrum



Stue



Stue



Stue



Entre



Anja Hensberg

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

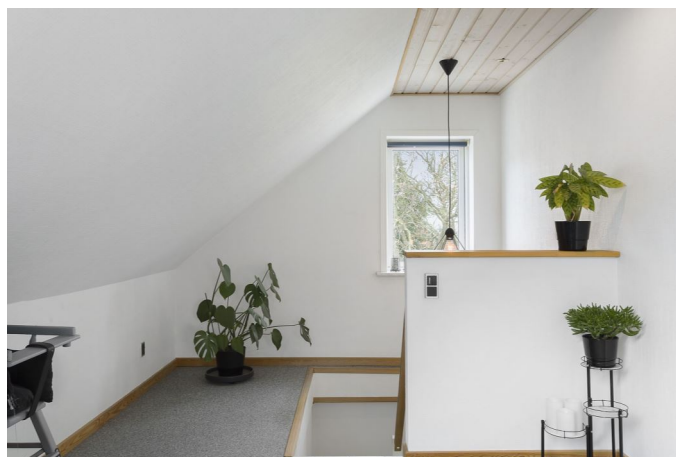
Adresse: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

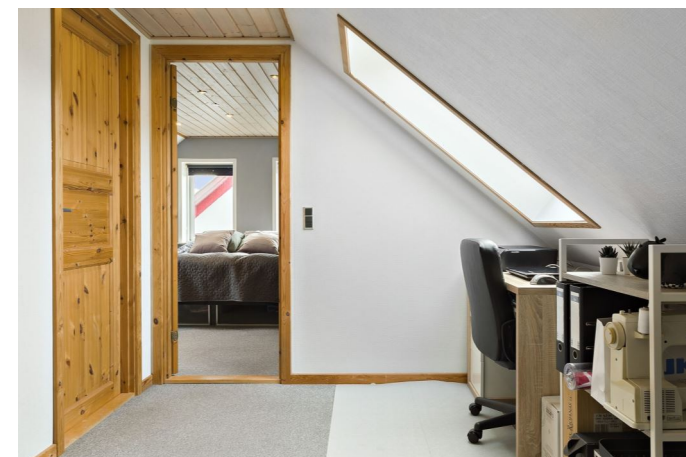
Dato: 14.02.2025



Badeværelse



Repos



Repos



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025



Værksted



Disp. rum



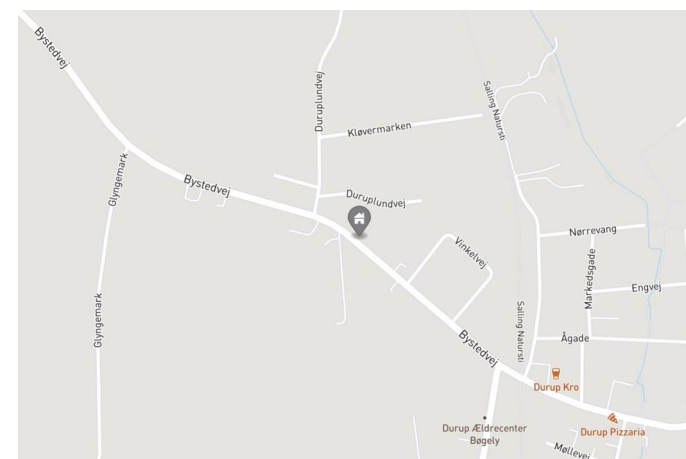
Ejendommen



Have



Have



Kort



Anja Hensberg

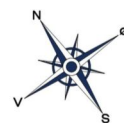
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

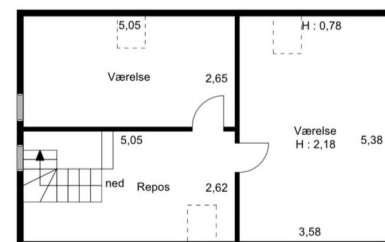
Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025

### Stueplan



### 1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

### Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



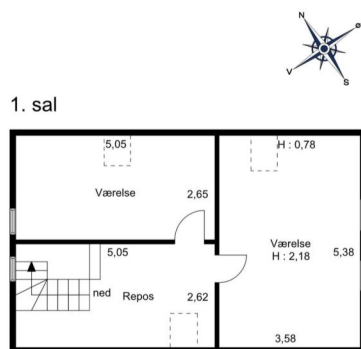
Anja Hensberg

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

Adresse: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Anja Hensberg

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

Adresse: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Skive                                      |
| Matr.nr.:           | 5 dl Toustrup By, Durup m.fl.              |
| BFE-nr.:            | 4065392                                    |
| Zonestatus:         | Byzone                                     |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1909/1971                                  |

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

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 739 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 76 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 53 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:       | 129 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 8 m <sup>2</sup>   |
| - heraf Carport         | 8 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

Nr. 1 lyst d. 16.10.1964 lbnr. 945906-71 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Filnavn: 71\_T\_251  
Nr. 2 lyst d. 24.03.1994 lbnr. 10871-71 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Filnavn: 71\_G\_196

Der er registreret på BBR en carport på 8 m<sup>2</sup>, som er nedtaget.  
Udhuset, som består af garage, hobbyrum og dips. rum er ikke registreret på BBR.

**Grundejerforening:** Nej

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

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020        |
| Ejendomsværdi:               | 360.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 58.500 kr.  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 288.000 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, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

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: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025

#### 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:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Kloak:

Navn på område med kloakopland. ....  
..... 2803  
Eksisterende kloaktype for området. .... Fælleskloakeret (spildevand og  
overfladevand løber i samme ledning)  
Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i  
det område, hvor  
ejendommen er beliggende? ..... Nej  
.....

Garage og udhus er ikke BBR reg.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

##### Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 22,17 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
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. Rapporten er vejl. og skal opdateres ved handel.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 1.469  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 550.000 |
| Grundskyld            | kr. | 1.210  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.000   |
| Husforsikring         | kr. | 5.415  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 5.150   |
| Renovation            | kr. | 3.151  |                                  | kr. | 563.150 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 32     | I alt                            |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 11.277 |                                  |     |         |

#### 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.011 md./ 36.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.448 md./ 29.372 år v/25,50%  
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 3 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: 14.02.2025  
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

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

Adresse: Bystedvej 36, Durup, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: BYST36  
Ejerudgift/md.: kr. 940

Dato: 14.02.2025

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |