

## 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: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024



### Beskrivelse:

På lukket villavej i udkanten af Harre by er denne dejlige villa beliggende sidst på vejen med flot udsigt til natur, og kun 1 km. til Limfjord og strand. Et naturskønt område med bl.a. skønne gåture langs vandet og indkøbsmuligheder i nabobyen Roslev.

Velholdt villa i 1 plan med bl.a. nyt tag fra 2022, og en god indretning med skøn udsigt til natur. Boligens indretning: entre i åben forbindelse med fordelingsgang, og herfra er der et godt fyrrum med pillefyrr, 1 værelse og 2 rummelige værelser med skabe og et fint badeværelse med bruseniche, gulvvarme og plads til vaskemaskine. Gangen afsluttes med indgang til både stue og køkken. Her er husets hjerterum, som består af stue og køkken i åben forbindelse, hvor den ene side af køkkenet adskiller de to rum. Et flot og velindrettet køkken fra 2019 i åben forbindelse med alrum og stue i vinkel. Hele fællesrummet fremstår hyggelig med brændeovn, luft til luft varmepumpe og udgang til en skøn udestue fra 2010 med videre gang til haven.

Charmierende grund med hyggeområder og skøn udsigt. Her er forhavel med flisebelagt terrasse, parkering og indkørsel til carport med tilhørende skur. Haven ligger mod syd med terrasse ved udestuen og med videre gang til endnu en terrasse mod vest med skøn udsigt over landskabet. Resten af grunden er lidt kuperet og består mest af hæk, buske, græsplæne og et drivhus. Øverst på grunden er der en hyggelig terrasse med en dejlig udsigt over natur og landskabet.

En god og meget velholdt villa beliggende nederst på rolig og lukket vej med skøn udsigt, og i gåafstand til fjord og strand.

### 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

Adresse: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024



Udsigt



Have



Gang



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024



Gang



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Alrum



Anja Hensberg

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

Adresse: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024



Alrum



Alrum



Stue



Stue



Stue



Udestue



Anja Hensberg

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

Adresse: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024



Udestue



Udestue



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



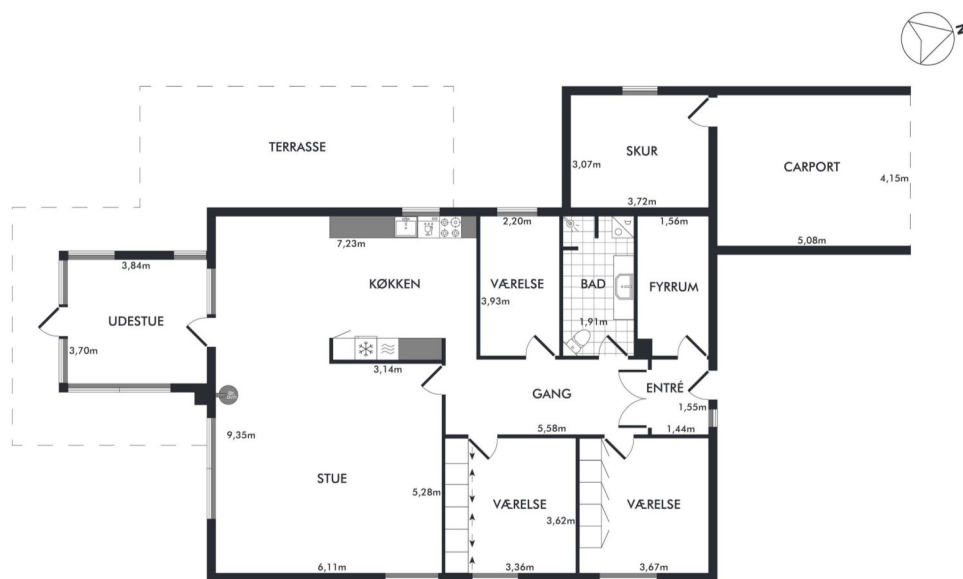
Anja Hensberg

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

Adresse: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	8 x Harre By, Harre
BFE-nr.:	4069036
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat / fælles vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1964/2010

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

Grundareal udgør:	787 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	155 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	140 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	30 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	30 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

**Grundejerforening:** Nej

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

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	405.000 kr.
Grundværdi:	100.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	324.000 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: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug: 2,80 t træpiller + 2010 kWh el  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
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 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 C.





Anja Hensberg

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

Adresse: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.652	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.559	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.959	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	2.237			
Skorstensfejning	kr.	1.548	I alt	kr.	507.850
Rottebekæmpelse	kr.	82			
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		12.338			

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.840 md./ 34.085 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.259 md./ 27.103 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: 16.10.2024  
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: 1/2 - 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: Dalvang 9, Harre, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DALV9  
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 16.10.2024

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