

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: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024



Beskrivelse:

Både velegnet til helårsbolig, men bestemt også som fritidsbolig.

Idyllisk og charmerende hus i bondegårdsstil med et boligareal på 196 m2 beliggende i et naturskønt område i det nordlige Salling. Har du et ønske om at bo i et fredeligt område med mange gode gåture og i et lokalt velfungerende samfund, så er muligheden her for at bo dejligt og have en god økonomi.

Boligen er hyggelig i en god stil med en fin loftshøjde, synlige bjælker og har følgende indretning: entre med fordelingsgang, hvorfra der er 2 gode værelser, et bryggers / vaskerum og, et pænt badeværelse med bruseniche.

Der er åben forbindelse fra gangen til husets hjerte, der oser af hygge og består af en et åbent køkken, og i vinkel herfra er der en super hyggelig stue. I stuen er der trappe til boligens 1. sal, som også er holdt i samme stil med bl.a. loft i kip og synlige bjælker. Her er en større stue, toilet og endnu 2 gode værelser. Overetagen er perfekt som ungdomsafdeling, hyggeområde mv., og generelt er boligen velindrettet til både helårs- og fritidsbrug. Boligen opvarmes med både luft til luft varmepumpe og pillebrændeovn.

Fra vejen er der indkørsel til garage for enden af huset, hvorfra det er muligt at lave en direkte adgang til boligens entre. I forlængelse af garagen er der et godt dips. rum med udgang, og endnu et udhus til opbevaring eller lign. Velanlagt grund med gårdsplads, hvorfra der er et stort flisebelagt område, som også fører til boligens entre. Resten af grunden er udlagt med lidt beplantning, græsplæne med endnu en terrasse, hvor der evt. kan laves overdækning.

Et velholdt og charmerende hus beliggende på Fjordvej, og som navnet i sig selv siger, er vi nær strand og fjord med ca. 1 km. til Junget Strand. Et roligt område med masser af natur og sammenhold, og i den grad også perfekt som fritidshus med evt. udlejning til turister.

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: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024



Ejendommen



Ejendommen



Gang



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024



Stue



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Gang

Adresse: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024



Stue



Stue



Stue



Toilet



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



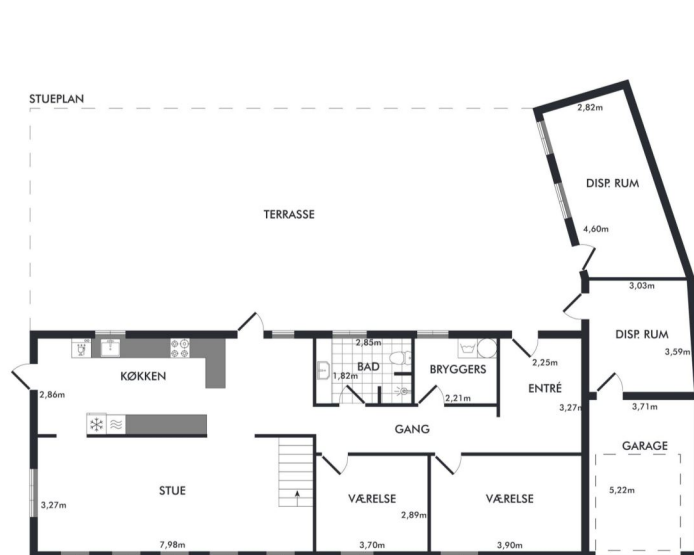
Anja Hensberg

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

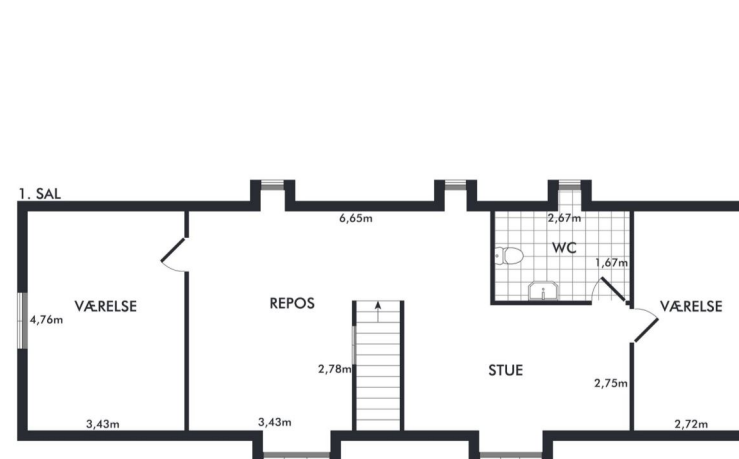
Adresse: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	24 b Junget By, Junget
BFE-nr.:	4061217
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1900/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	346.000 kr.
Grundværdi:	67.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	276.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	671 m ²
- heraf vej	404 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	116 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	80 m ²
Boligareal i alt:	196 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
- heraf Carport	24 m ²
- heraf Udhus	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.10.1956 lbnr. 960837-71 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 71_G_374

Grundejerforening: Nej

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: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024

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.: 10.500 Forbrug: 9.042,00 kWh el + 0,8 t træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 18.10.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.412	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.096	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.104	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.150	I alt	kr.	508.850
Skorstensfejning	kr.	1.074			
Rottebekæmpelse	kr.	60			
Ejerudgift i alt 1 år		12.896			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.838 md./ 34.054 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.257 md./ 27.078 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 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/landingsseite>



Anja Hensberg

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

Adresse: Fjordvej 116, Junget, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: FJOR116
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

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