

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: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024



Beskrivelse:

- Flot og indbydende kvalitets villa.
- En spændende indretning af de 224 m2 bolig.
- Super dejlig beliggenhed med skøn udsigt.
- Dobbelt grund med kuperet have og flere gode terrasse.
- Flot bjælkehytte, der oser af hygge.
- Grund med en charmerende have, der også har udkørsel til Birkebakken.

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: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024

224 m2 flot villa fra 1997 med en spændende arkitektur og en bolig i forskudte plan med store vinduer, der giver et godt lysindfald og udsigt over området med Limfjorden i horisonten. Grunden er velanlagt med store terrasse områder og tilmed en dobbelt grund, så der er rig mulighed for udnyttelse af uderum.

Villaen er opført i gode materialer, og fremstår som et kvalitetsbyggeri med følgende indretning: stor entre, som egentlig også kan være et værelse, da der også er bryggers. Herfra er der et stort flot fællesrum med højt til loft, og som består af stue, alrum og køkken. Stuen har brændeovn, stor glaskarnap med dejlig udsigt over området. I forlængelse af stuen er et stort dejligt alrum, der ligeledes har glaskarnap og udgang til terrassen. I vinkel fra alrum er et åbent og velindrettet kvalitets køkken med ø, og fra køkkenet, er der adgang til bryggers med bord, vask, skabe og plads til hårde hvidevarer.

Fra alrummet er der op- og nedgang til de 2 forskudte plan, hvor overetagen består af åben repos, og herfra er der både et stort fint badeværelse, og et godt soveværelse med udgang til en ophævet terrasse. Underetagen er indrettet med gang med udgang, et pænt badeværelse, og 2 gode værelser. Hele boligen (- soveværelset) har gulvvarme.

Et gennemtænkt byggeri med en god og lidt utraditionel bolig i en lys og hyggelig stil, som bl.a. har både voksen- og børneafdeling.

Grunden er kuperet, og meget velanlagt med flere terrasse i forskellige niveauer, der giver både et dejligt udeliv, men også sætter også prikken over ejendommens udtryk. Yderligere medfølger en ekstra grund, og denne er sammenlagt med ejendommen, og anlagt med have i kuperet terræn med nedgang til en større græsplæne. Fra den ekstra grund er der udkørsel til Birkebakken. På den ekstra grund er der bygget i 2001 en super hyggelig bjælkehytte med overdækket terrasse. Hytten oses af hygge, og kan benyttes til mange formål. Fra vejen er der gårdsplads, og med indkørsel til carport med hobbyrum. Herfra er der indgang til bryggers, men også med nedgang til en af de skønne terrasser, der ligger i niveau med underetagen, og her kan udelivet nydes i private omgivelser med egen vandvæg.

På kanten af Limfjorden ligger hyggelige Glyngøre, som de fleste efterhånden nok kender. Her er både vand, strand, havn, skov, grønne områder, skole, hal, motionscenter, fritidsaktiviteter, dagligvare indkøb, cafe, restaurant mv. Yderligere er der et godt lokalt sammenhold og en del aktiviteter i byen.

Alt i alt, et godt sted at være børnefamilie i et velfungerende trygt lokalt samfund.

En flot og harmonisk ejendom i en god og charmerende stil med masser af detaljer inde som ude, og bestemt en fremvisning værd.



Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024



Ejendommen



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024



Alrum



Terrasse fra alrum



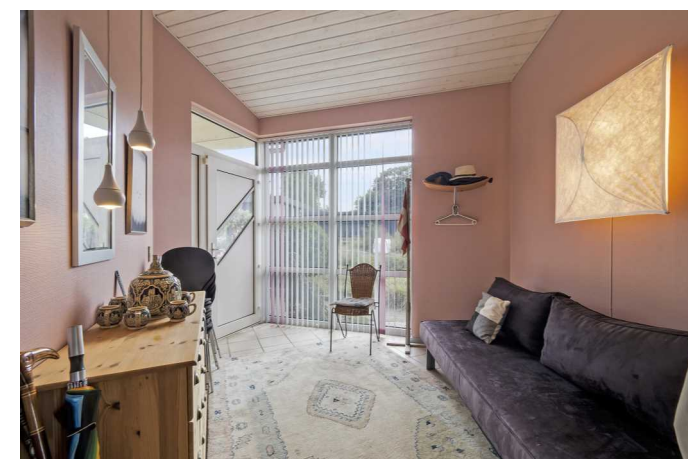
Alrum



Alrum



Entre



Entre

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024



Gang ved stort badeværelse



Stort badeværelse



Stort badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Terrasse fra soveværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024



Gang underetage



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024



Ejendommen



Ejendommen - have



Terrasse



Tilhørende grund



Bjælkehytte



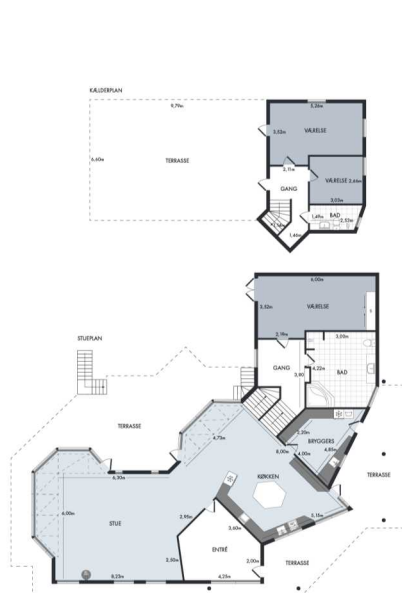
Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



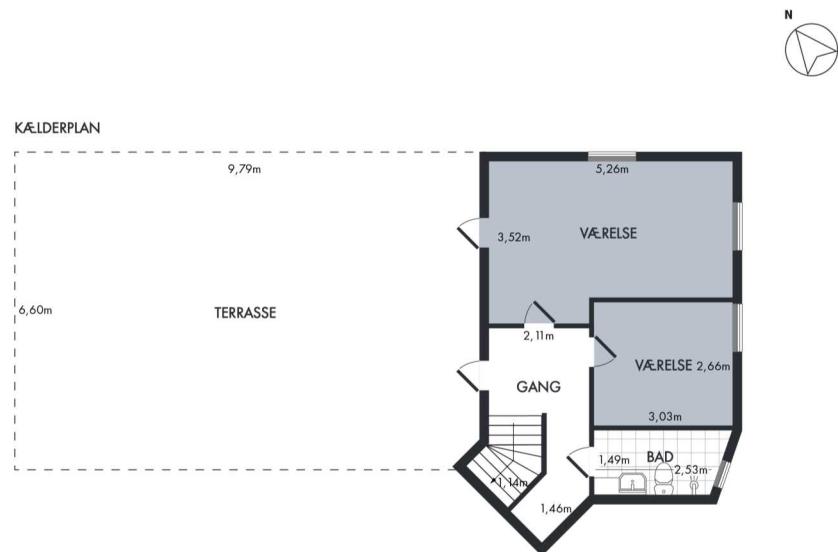
Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Skive
Matr.nr.: 12 ag Glyngø By, Glyngøre m.fl.
BFE-nr.: 4068342
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg - byvand
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme - gasfyr
Opført/ombygget år: 1997

Arealer*

Grundareal udgør: 2.215 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 177 m²
Kælderareal: 47 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 224 m²
Andre bygninger: 27 m²
- heraf Garage 27 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk
forvaltning
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 24.05.1968 lbnr. 952962-71 Tillægstekst Dok om udlæggelse af område som villakvarter mv, Vedr 12AG Filnavn: 71_I_372

Nr. 2 lyst d. 24.04.1969 lbnr. 952963-71 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 12AG Filnavn: 71_I_372

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.716.000 kr.
Grundværdi: 356.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.372.800 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):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab, Fryseskab og Opvaskemaskine.

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: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.700 Forbrug: 1.933,00 m3 gas
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme - gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Bemærk at udregningen af gas er fra 2022. Nuværende m3 pris på gas er lavere.

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen består af 2 grunde:

Fyrrevej 4, Glyngøre.
Birkebakken 10, Glyngøre.

De 2 grunde er nu sammenhængende, men kan adskilles.

Kælder er ligeledes reg. som boligareal.

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.



Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	3.304	Kontantpris/udbetaling	2.995.000
Husforsikring	6.216	Halv ejerskifteforsikringspræmie	10.000
Ejendomsværdiskat	7.001	Tinglysningsafgift af skødet	19.850
Renovation	3.010		
Skorstensfejning	1.101	I alt	3.024.850
Rottebekæmpelse	200		
Ejerudgift i alt 1 år	20.832		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.157 md./ 205.890 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.665 md./ 163.979 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: 24.04.2024

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/landingside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Fyrrevej 4, Glyngøre, 7870 Roslev
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: FYRR4
Ejerudgift/md.: 1.736

Dato: 24.04.2024

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